



STATISTICHE CATASTALI 2019

Catasto edilizio urbano

data di pubblicazione: 21 luglio 2020

periodo di riferimento: anno 2019

STATISTICHE CATASTALI 2019

Catasto edilizio urbano

a cura della Divisione Servizi
Direzione Centrale **Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**
direttore: **Gianni Guerrieri**

Direzione Centrale **Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare**
direttore: **Marco Selleri**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

dc.sccpi@agenziaentrate.it

La redazione delle Statistiche Catastali è coordinata da **Maurizio Festa**,
responsabile Ufficio Statistiche e Studi mercato immobiliare

A questa edizione hanno collaborato
Irene Cesarano , Filippo Lucchese, Alessandro Tinelli

data di pubblicazione: **21 luglio 2020**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione	2
1 Stock immobiliare complessivo	4
1.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	6
1.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	8
2 Stock immobiliare a destinazione residenziale	10
2.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	10
2.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	13
2.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari	16
3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria	17
3.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	17
3.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	25
3.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari	29
4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale	30
4.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	30
4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	33
5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare	38
5.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari	38
5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari	41
6 Stock complessivo per i beni che non producono reddito	43
6.1 Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari	43
7 Appendice	46
7.1 Definizioni	46
7.2 Note Metodologiche	48
7.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali	50
7.4 Il quadro generale delle categorie catastali	50
Indice delle tabelle	53
Indice delle figure	54

Introduzione

Le ‘Statistiche catastali’, giunte alla quattordicesima edizione, rappresentano una sintesi completa sull’entità e le caratteristiche dello *stock* dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre 2019. Anche in questa edizione le Statistiche sono riferite a tutto il territorio nazionale, comprendendo dunque anche lo *stock* immobiliare delle province di Trento e Bolzano, le quali gestiscono in proprio gli archivi censuari del Catasto¹.

Si tratta di informazioni che riguardano un totale di quasi 76 milioni di beni fra unità immobiliari urbane ed altre tipologie immobiliari che non producono reddito. Per le unità immobiliari urbane si forniscono: la numerosità dello *stock*, la sua consistenza fisica («vani», superfici o volumi a secondo delle categorie tipologiche) e la correlata base imponibile fiscale determinata dal Catasto (la «rendita catastale»), distinta secondo la tipologia di intestatario catastale che detiene un diritto reale sull’immobile.

Questi dati, dettagliati per categoria catastale, ovvero per tipologia e/o destinazione d’uso dell’immobile, ed elaborati su base comunale, costituiscono le «**statistiche censuarie**» che rappresentano il dato amministrativo-censuario riportato nelle banche dati.

Anche in questa edizione si è proceduto ad ulteriori elaborazioni che assumono più propriamente carattere di stima statistica. Queste rappresentano le «**elaborazioni statistiche**» delle statistiche censuarie. In particolare, si tratta di elaborazione dei dati censuari disponibili, ma non completi (per esempio, nel caso delle superfici delle abitazioni), del calcolo di relazioni tra dati censuari (per esempio, per determinare la «consistenza media per unità immobiliare»).

Un maggior approfondimento sulle tecniche di elaborazione delle statistiche utilizzate in questo Rapporto è riportato in appendice al paragrafo 7.2 (Note metodologiche).

I miglioramenti acquisiti nelle banche dati del catasto nell’ultimo decennio (per esempio la fotoidentificazione²) e quelli ancora in corso come interventi di bonifica e revisione dei classamenti tendono a rendere sempre più corrispondente la situazione inventariale rappresentata a quella reale.

L’insieme di tali considerazioni permette di introdurre un’avvertenza generale alla lettura dei dati relativi alla dinamica dello *stock*. In questa pubblicazione si è confrontato lo *stock* del 2019 con quello del 2018 per coglierne le variazioni. Occorre far presente però come la variazione dello *stock* di unità immobiliari urbane, da un anno all’altro, possa dipendere da almeno tre fattori:

- nuove costruzioni;
- frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti;
- rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori.

Le variazioni intervenute nella numerosità dello *stock* e nelle rendite catastali riguardano tutti i movimenti registrati dagli uffici. In particolare, soprattutto per gli anni passati, si possono citare le normative fiscali-catastali quali, a titolo di esempio, la riclassificazione di unità immobiliari residenziali a seguito dell’applicazione dell’articolo 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, le modifiche intervenute per la revisione del classamento nell’ambito delle unità immobiliari censite nella categoria E (articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286), l’iscrizione di immobili non dichiarati in catasto e di quelli ex-rurali (articolo 2, comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato e successive modificazioni). Esiste poi una corrente

¹ Le province di Trento e Bolzano forniscono con cadenza annuale all’Agenzia, in forza di un rapporto di collaborazione, i dati censuari dello *stock* immobiliare gestiti nei rispettivi archivi catastali.

² Le attività di fotoidentificazione hanno fatto emergere oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite in catasto.

attività di rettifica di errori introdotti accidentalmente nelle basi dati, accertamenti che modificano classamenti e rendite già in atti presentati dal contribuente.

Pertanto, occorre interpretare tali variazioni tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi e fiscali sottostanti.

Il *report* sulle Statistiche catastali si inserisce nel quadro delle pubblicazioni, curate dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare (DC SEOMI) dell’Agenzia delle Entrate e disponibili sul sito internet www.agenziaentrate.it, volte a fornire quelle informazioni statistico-economiche utili alla conoscenza dei territori, allo studio e all’analisi del patrimonio immobiliare italiano e, più in generale, alla trasparenza del mercato immobiliare.

Il presente Rapporto è stato realizzato dall’Ufficio Statistiche e Studi della Direzione centrale Servizi estimativi e osservatorio del mercato immobiliare con la collaborazione e condivisione della Direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare.

Si ringraziano le province autonome di Bolzano e Trento per la fornitura dei dati catastali.

I dati elaborati e presentati in questo volume sono disponibili nel dettaglio provinciale³ e dei comuni capoluogo (senza la distinzione per tipologia di intestatari) sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate seguendo il percorso:

[Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Statistiche catastali](#)

Su richiesta, con finalità di studio e ricerca, sono disponibili i dati nel dettaglio comunale per tutti i comuni italiani con le modalità indicate sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate alla pagina:

[Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati – Stock catastale](#)

³ Le tabelle dei dati allegate al volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici provinciali Territorio dell’Agenzia delle Entrate. I comuni delle province istituite successivamente all’anno 2003 (Monza e Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani) sono pertanto considerati appartenenti alle province di origine.

1 Stock immobiliare complessivo

Lo *stock* immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2019 consiste di quasi 76 milioni di immobili o loro porzioni (Tabella 1), di cui circa 65,6 milioni sono censite nelle categorie catastali ordinarie e speciali, con attribuzione di rendita, poco più di 3,5 milioni sono censite nelle categorie catastali del gruppo F, che rappresentano unità non idonee, anche se solo temporaneamente, a produrre ordinariamente un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e poco più di 6,7 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (circa 84 mila). Non considerando gli immobili che non producono reddito del gruppo F, i beni comuni non censibili e gli immobili in lavorazione, le unità immobiliari censite sono pari, come detto, a oltre 65 milioni, di cui la maggior parte è censita nel gruppo A (circa il 55%) e nel gruppo C (oltre il 42%), dove sono compresi, oltre ad immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori) anche le pertinenze delle abitazioni, ovvero soffitte, cantine, box e posti auto (Figura 1).

La restante parte dello *stock*, il 3% circa, è costituita da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D; 2,5% circa), particolare (gruppo E; 0,2% circa) e d'uso collettivo (gruppo B; 0,3% circa).

In termini di rendita catastale, la quota maggiore è ancora rappresentata dagli immobili del gruppo A e C, che corrispondono a circa i 2/3 del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, il 28% circa, a fronte di una quota di solo il 2,5% in termini di numero di unità.

Tabella 1: *Stock* immobiliare al 31.12.2019

<i>gruppo</i>	<i>Totale Stock catastale al 31.12.2019</i>	<i>Totale* Rendita catastale (€) al 31.12.2019</i>
A	35.834.817	18.681.317.392
B	208.473	1.391.468.705
C	27.737.073	6.141.565.424
D	1.639.953	10.681.723.483
E	176.416	792.063.527
Totale	65.596.732	37.688.138.530

F **	3.536.316	
Beni comuni non censibili	6.722.231	
Altro***	83.566	

TOTALE STOCK 2019	75.938.845	37.688.138.530
--------------------------	-------------------	-----------------------

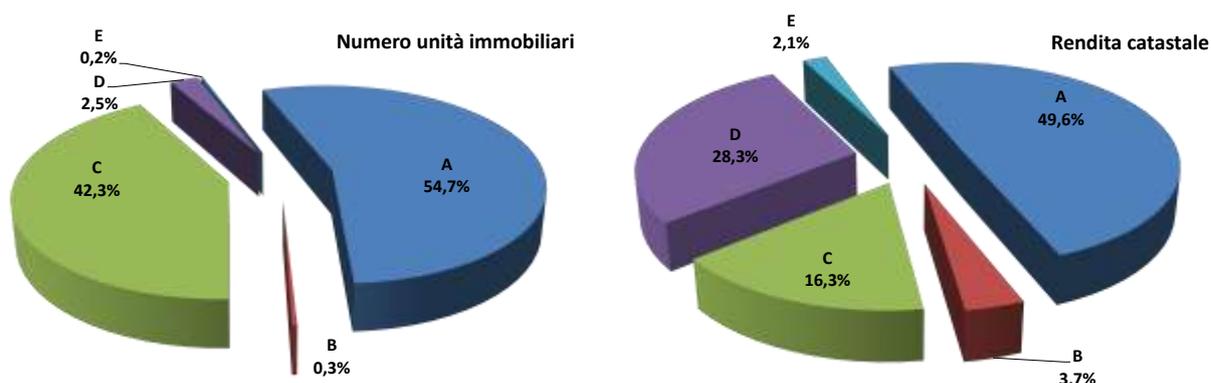
* Nell'ambito dei gruppi D ed E sono presenti unità immobiliari senza rendita catastale (3.944 unità del gruppo D e 74.147 unità del gruppo E). Per alcune unità la rendita è in corso di attribuzione, altre sono unità alle quali la rendita non viene attribuita (es.: quasi 62.706 unità nella categoria E/7, che identifica gli immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti – chiese, moschee, sinagoghe, ecc.)

** Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito) non sono conteggiate 19.724 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare sono state escluse dal totale del gruppo F 1.512 (di cui 2 in provincia di BS e 1 in provincia di VI) unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 13.392 (di cui 132 in provincia di BS e 25 in provincia di VI) unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità provenienti dal catasto fondiario), 4.694 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 126 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento). Tali unità sono incluse in Altro.

*** Unità immobiliari in lavorazione e che quindi non trovano, al momento della rilevazione, collocazione precisa nelle altre tipologie catastali (Unità immobiliari urbane fuori tariffa, Unità partita R, Uso non accertato, Unità immobiliari urbane da accertare).



Figura 1: Distribuzione *stock* immobiliare al 31.12.2019



Nei paragrafi che seguono sono presentati i dati dello *stock* catastale in termini di numerosità e di rendita, distinti secondo la tipologia di intestatario catastale che detiene un diritto reale sull'immobile.

Gli intestatari possono essere persone fisiche, d'ora in avanti PF, o persone non fisiche (enti, società, fondazioni, ecc.), d'ora in avanti PNF. Si precisa che, ai fini delle statistiche presentate in questo volume, tra gli immobili intestati alle persone fisiche sono incluse anche le unità con intestatari misti, di cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche sia persone non fisiche. Si tratta di poco più del 2% dello *stock* totale e tale scelta è indotta dalla constatazione che, nella gran parte dei casi, i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area sulla quale sono stati edificati gli immobili. Per completare il quadro delle tipologie di intestatari, è necessario, infine, considerare gli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.). Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari ed esse rappresentano i Beni comuni censibili, d'ora in avanti BCC. In tale gruppo è stato incluso, ai fini delle statistiche elaborate, un numero esiguo di immobili (circa 14 mila unità) che risultano privi di intestatari catastali, ipotizzando che si tratti in realtà di Beni comuni censibili.

1.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Lo *stock* immobiliare italiano⁴ nel 2019 è aumentato dello 0,5%, circa 310 mila unità più del 2018.

La composizione dello *stock* nel dettaglio dei diversi gruppi di categorie catastali e le variazioni, in termini percentuali rispetto al 2018, del numero di unità immobiliari sono riportate in Tabella 2.

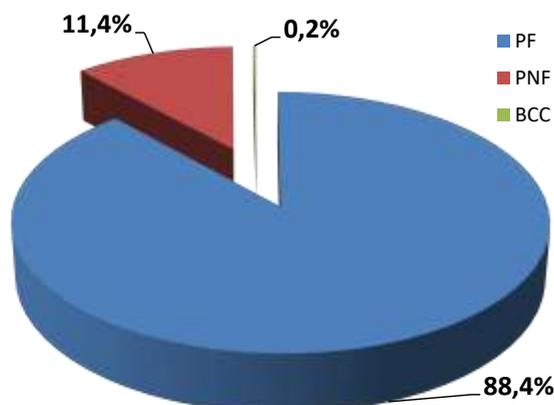
Nel 2019 lo *stock* immobiliare è per circa l'88,4% di proprietà di persone fisiche, l'11,4% circa è detenuto da persone non fisiche. Una quota residua, circa lo 0,2%, riguarda proprietà comuni ossia BCC (Figura 2).

Nei grafici di Figura 3 sono rappresentate le composizioni dello *stock* di ogni singolo gruppo di immobili rispetto agli intestatari catastali. Risulta evidente la quota predominante di unità immobiliari con intestatari persone fisiche nei gruppi A e C, intorno al 90%, meno accentuata per le unità della categoria A/10 (Uffici e studi privati), con poco più del 56% detenuto dalle PF. La quota di *stock* con intestatari persone non fisiche è oltre l'80% per le unità dei gruppi B ed E e risulta prevalente (circa il 55%) anche per gli immobili censiti nel gruppo D.

Tabella 2: Numero di unità immobiliari per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A10)	32.596.266	2.570.179	11.266	35.177.711	0,3%
A/10	371.434	284.823	849	657.106	-0,5%
gruppo B	35.023	173.272	178	208.473	0,9%
gruppo C	24.588.705	3.075.366	73.002	27.737.073	0,7%
gruppo D	733.810	901.549	4.594	1.639.953	1,2%
di cui con r.c.	732.465	898.993	4.551	1.636.009	1,2%
di cui senza r.c.	1.345	2.556	43	3.944	-3,1%
gruppo E	20.756	155.444	216	176.416	0,6%
di cui con r.c.	16.719	85.376	174	102.269	2,1%
di cui senza r.c.	4.037	70.068	42	74.147	-1,4%
gruppo F	2.767.810	710.720	57.786	3.536.316	1,6%
Totale	61.113.804	7.871.353	147.620	69.133.048	0,5%

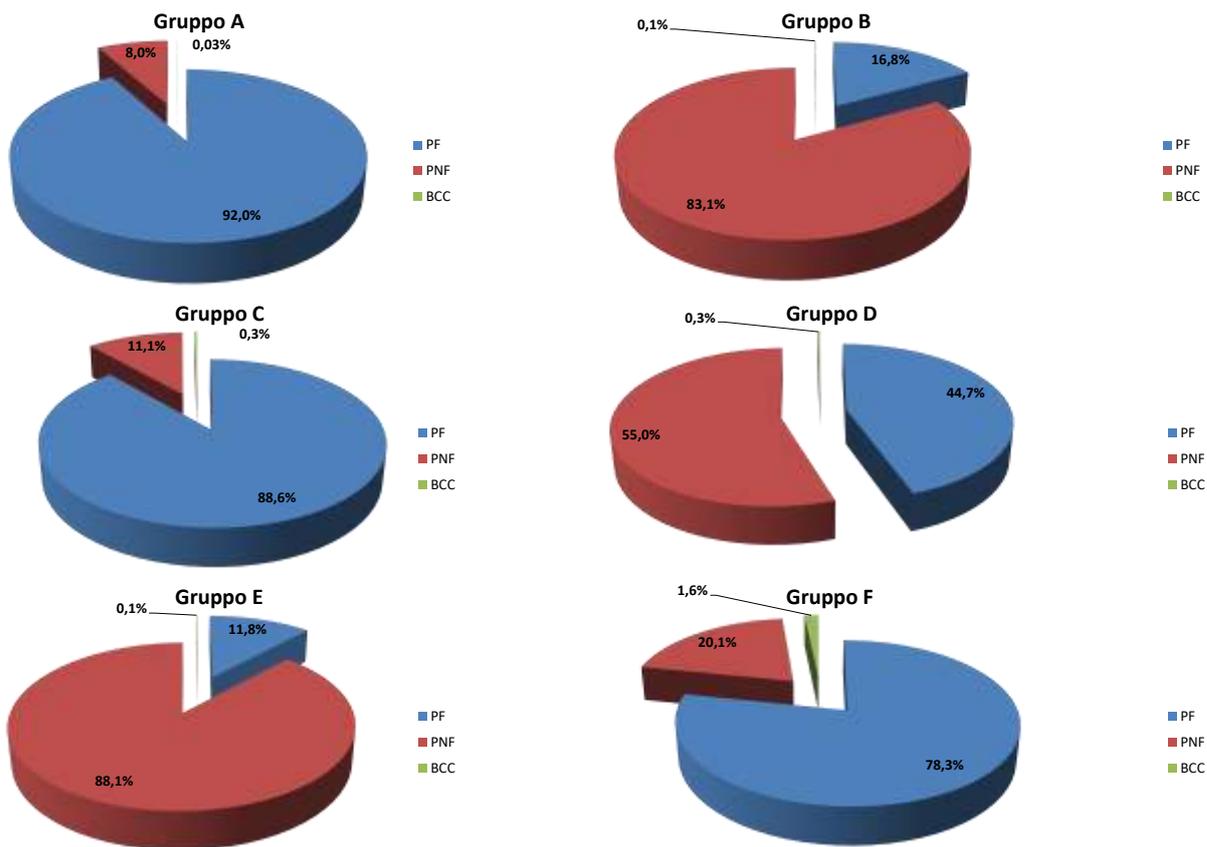
Figura 2: Distribuzione *stock* complessivo per tipologia di intestatari



⁴ Da qui in avanti si considererà lo *stock* immobiliare al netto dei Beni comuni non censibili (+1,4% in numero rispetto al 2018) e degli immobili in lavorazione ricompresi in Altro (-5,8% in numero rispetto al 2018).



Figura 3: Distribuzione stock per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari



1.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

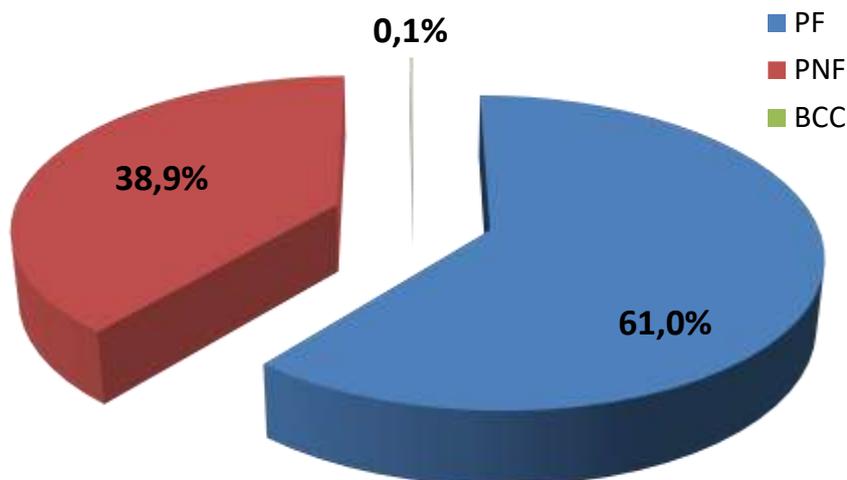
La rendita catastale complessiva attribuita allo *stock* immobiliare italiano ammonta, nel 2019, a quasi 37,7 miliardi di euro, di cui il 61% relativo ad immobili di proprietà delle persone fisiche (circa 23 miliardi di euro) ed il restante 39% circa (oltre 14,6 miliardi di euro) detenuto dalle PNF (Tabella 3 e Figura 4). Risulta pari a poco meno di 40 milioni di euro (solo lo 0,1% del totale) la rendita catastale dei Beni comuni censibili. Rispetto al 2018, la rendita catastale è cresciuta dello 0,6%⁵.

La distribuzione della rendita catastale secondo la tipologia di intestatari per i diversi gruppi di immobili, rappresentata nei grafici di Figura 5, evidenzia per i gruppi A/10, B, D ed E la quota preponderante delle rendite catastali delle unità di proprietà delle persone non fisiche.

Tabella 3: Rendita catastale in euro per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua

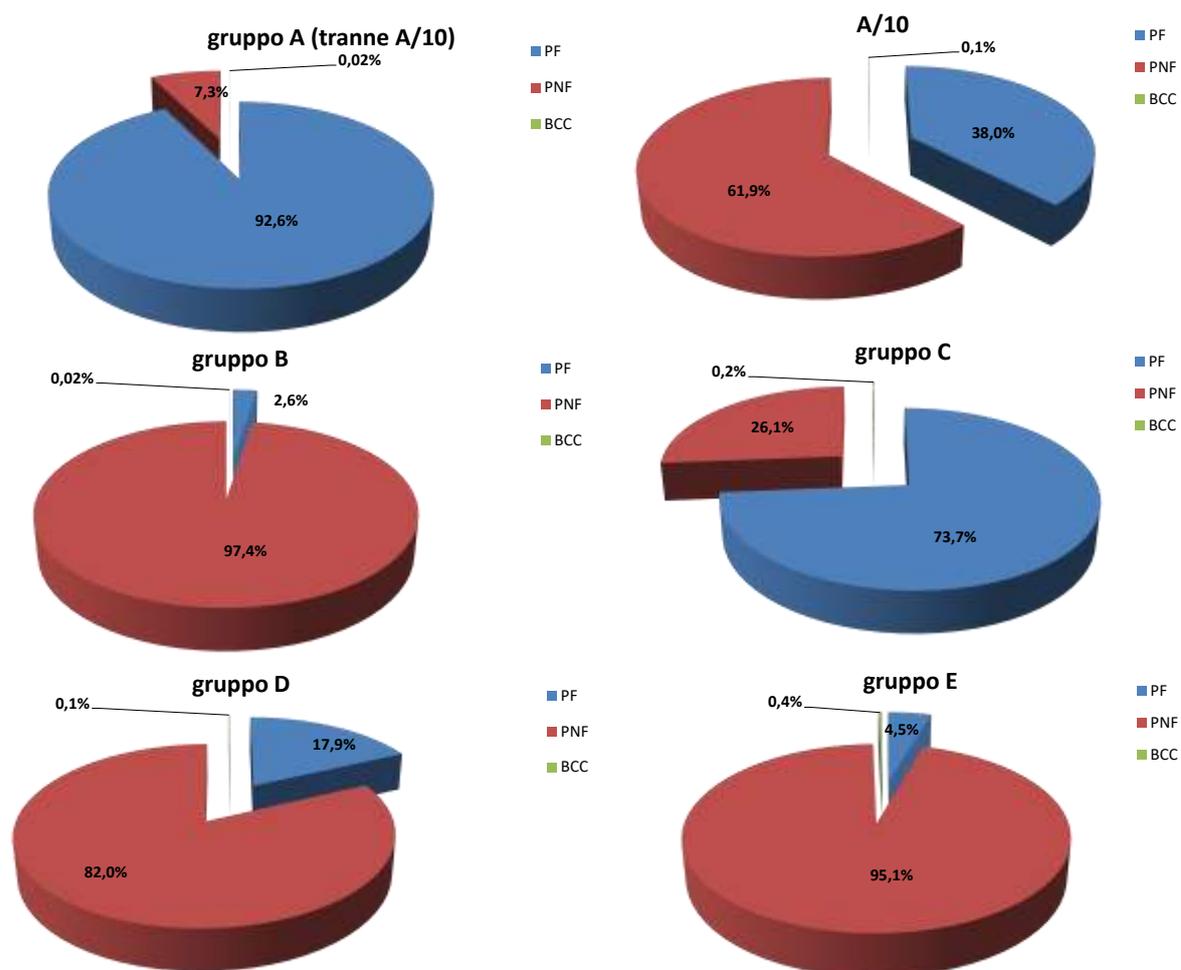
Gruppo	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
gruppo A (tranne A10)	15.899.771.169	1.258.553.737	3.527.939	17.161.852.845	0,5%
A/10	577.616.805	940.749.102	1.098.639	1.519.464.547	-0,6%
gruppo B	35.565.235	1.355.611.617	291.853	1.391.468.705	0,5%
gruppo C	4.526.557.558	1.605.031.760	9.976.106	6.141.565.424	0,3%
gruppo D	1.910.365.367	8.759.486.503	11.871.613	10.681.723.483	0,9%
gruppo E	35.423.156	753.515.517	3.124.854	792.063.527	1,7%
Totale	22.985.299.290	14.672.948.235	29.891.004	37.688.138.530	0,6%

Figura 4: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari



⁵ La variazione della rendita complessiva, in costanza del quadro tariffario, può dipendere o dalle nuove costruzioni, o da ristrutturazioni o dai cambi di destinazione d'uso (o da una combinazione di questi ultimi due fenomeni), oppure da specifiche normative come è accaduto con la legge di stabilità 2016 per i cosiddetti "imbullonati" concernenti le categorie D ed E.

Figura 5: Distribuzione rendita catastale per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari



La Tabella 4 riporta per tipologia di intestatari e per ogni gruppo di categorie catastali le rendite medie per unità immobiliare. Si evidenzia un totale nazionale medio di 575 euro, con quasi 400 euro in media per le unità delle PF, circa 2.000 euro per le PNF e circa 440 euro per i beni comuni censibili.

Tabella 4: Rendite catastali medie in euro per unità per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari

Gruppo	Intestatari			Totale €
	PF	PNF	BCC	
gruppo A	488	490	313	488
A/10	1.555	3.303	1.294	2.312
gruppo B	1.015	7.767	56.967	6.675
gruppo C	184	522	137	221
gruppo D	2.608	9.744	2.609	6.529
gruppo E	2.094	9.457	20.694	8.187
Totale	394	2.070	442	575

2 Stock immobiliare a destinazione residenziale

2.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10, sono ad uso abitativo (d'ora in avanti "abitazioni") e, al 31.12.2019, risultano pari a circa 35 milioni, circa 88 mila unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2018 (Tabella 5). Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate anche nel 2019 le abitazioni nelle categorie A/2, A/3 (abitazioni civili e di tipo economico), A/7 (villini) e A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi), tutte con tassi inferiori o uguali all'1%. Sono diminuite, di contro, le abitazioni signorili (A/1), le abitazioni popolari (A/4), le ville (A/8), i castelli e i palazzi di pregio (A/9) e, con tassi più accentuati, le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5, -2,4%) e rurale (A/6, -2,7%). Il grafico di Figura 6 evidenzia come quasi il 90% delle unità residenziali sia censito in catasto tra le abitazioni civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4).

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche, quasi 32,6 milioni di unità, oltre il 92% del totale. Alle PNF risultano intestate circa 2,6 milioni di unità e sono poco più di 11 mila le abitazioni tra i beni comuni. Tra le categorie catastali delle abitazioni, quelle che presentano una maggior quota di unità delle PNF rispetto al dato complessivo, sono le abitazioni di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) (

Figura 7).

La mappa rappresentata in Figura 8 evidenzia, attraverso i diversi cromatismi, la distribuzione dello stock residenziale nelle province italiane.

Tabella 5: Numero unità immobiliari residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
A/1	28.171	5.390	4	33.565	-1,4%
A/2	12.062.744	869.946	3.637	12.936.327	0,7%
A/3	11.727.257	1.063.625	4.016	12.794.898	0,3%
A/4	5.093.157	442.321	2.786	5.538.264	-0,6%
A/5	711.349	79.101	363	790.813	-2,4%
A/6	555.846	33.698	94	589.638	-2,7%
A/7	2.368.258	64.082	304	2.432.644	1,0%
A/8	28.183	6.238	16	34.437	-0,5%
A/9	1.635	855	3	2.493	-0,2%
A/11	19.666	4.923	43	24.632	0,2%
Totale	32.596.266	2.570.179	11.266	35.177.711	0,3%

Figura 6: Distribuzione stock abitazioni per categoria catastale

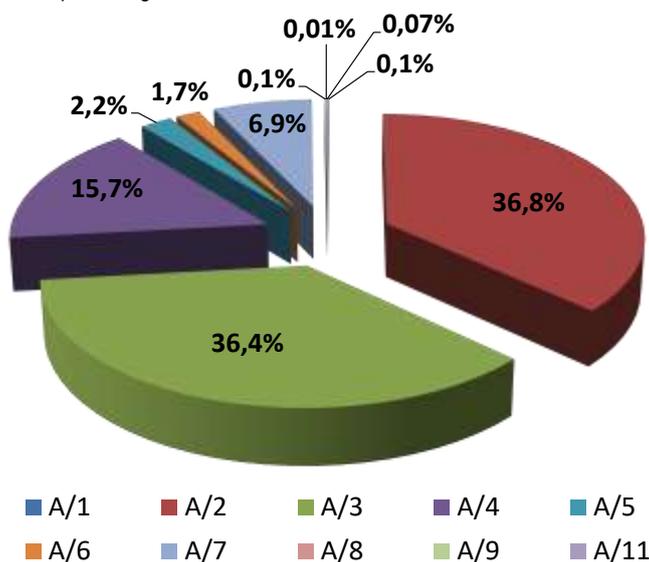


Figura 7: Distribuzione stock residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari

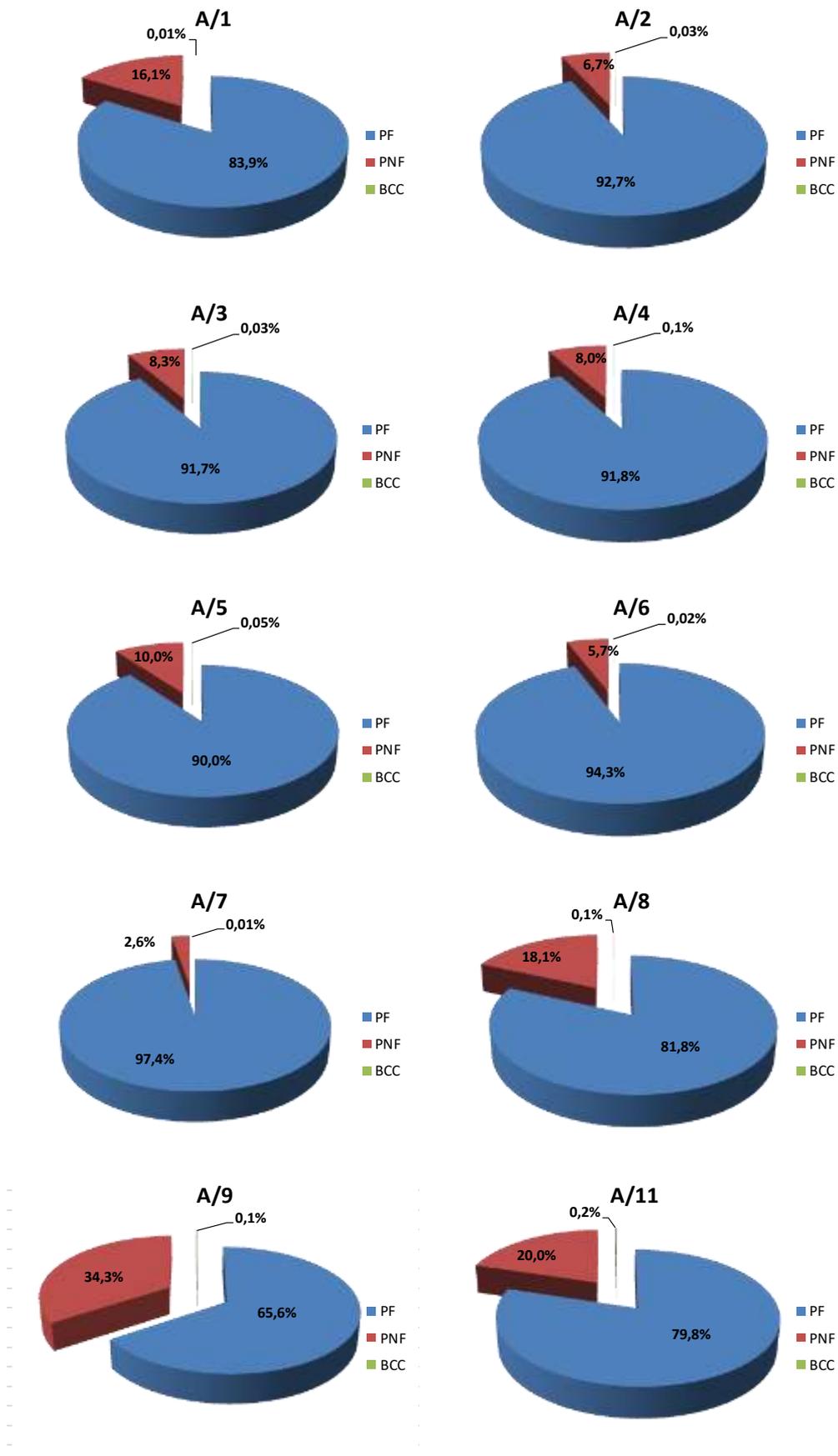
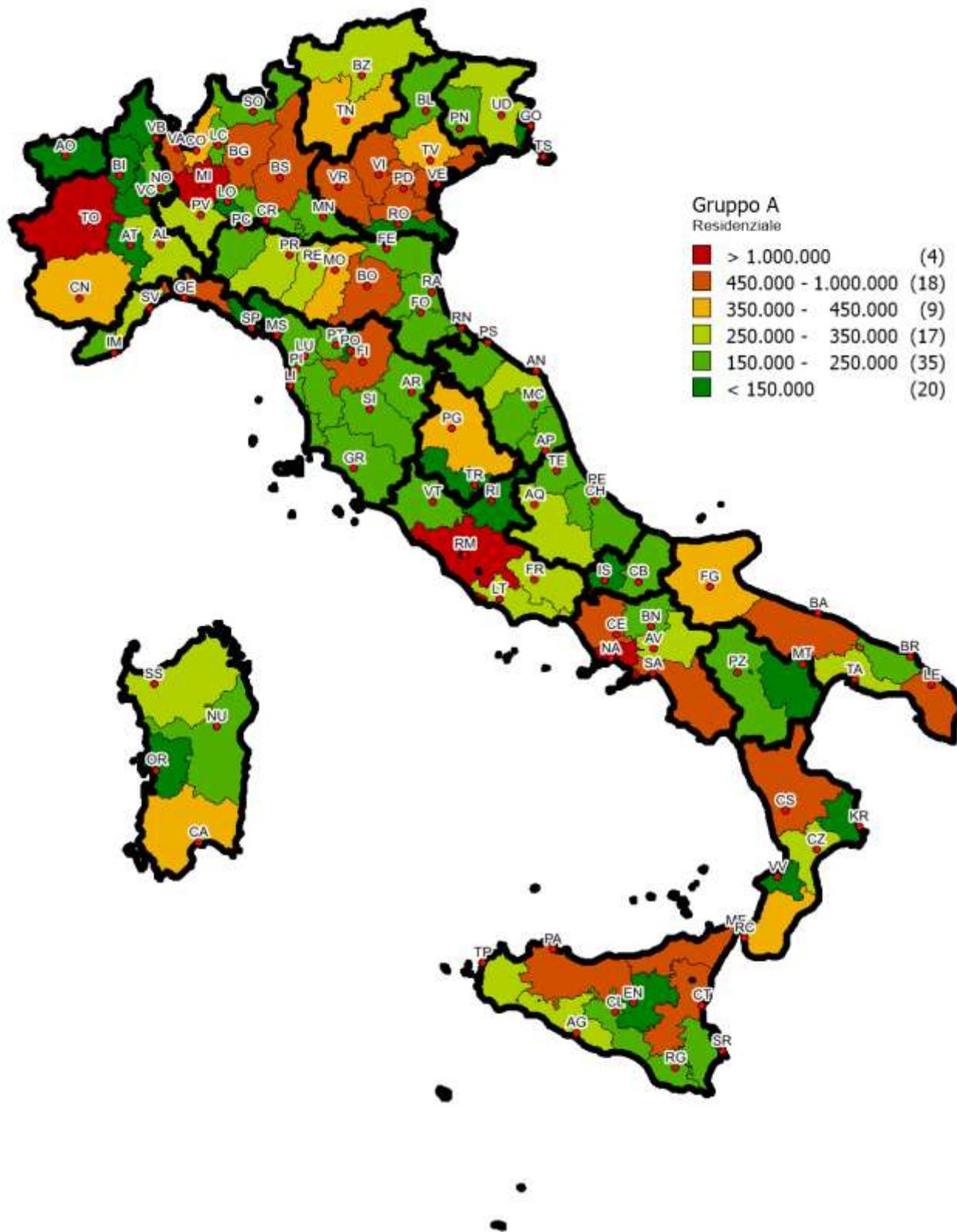




Figura 8: Distribuzione stock residenziale nelle province italiane⁶



⁶ La mappa tematica provinciale e le successive presenti nel volume presentano una ripartizione delle province coerente con i comuni di competenza catastale degli Uffici Territorio dell’Agenzia delle Entrate. I comuni delle province istituite successivamente all’anno 2003 (Monza e Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani) sono pertanto considerati appartenenti alle province di origine.

2.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Alle abitazioni censite al 31.12.2019 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita pari ad oltre 17 miliardi di euro, circa 87 milioni di euro in più del 2018 (Tabella 6). Lo stock abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a quasi 15,8 miliardi di euro, 92,5% circa del totale. La rendita attribuita alle abitazioni delle PNF è pari a quasi 1,3 miliardi di euro ed è pari poco meno di 3 milioni di euro per le abitazioni censite tra i beni comuni.

Sempre in termini di rendita catastale, la quota delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche supera il 20% per le abitazioni signorili (A/1), le ville (A/8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11) ed assume particolare rilievo, oltre il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A/9), come illustrato in Figura 10.

La Tabella 7 riporta per le categorie residenziali e per tipologia di intestatari la rendita catastale media per unità immobiliare. La media nazionale della rendita catastale di un'abitazione è di 488 euro, con valori superiori ai 3 mila euro per le abitazioni signorili (A/1), le ville (A/8) e le abitazioni di maggior pregio (A/9), e punte superiori ai 6.620 euro per le PNF (A/9). Inferiori a 100 euro sono le rendite medie delle abitazioni popolari, ultra popolari o tipiche dei luoghi.

Tabella 6: Rendite catastali in euro unità residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
A/1	81.470.938	21.281.115	5.743	102.757.796	-1,2%
A/2	7.551.314.186	541.343.321	1.459.317	8.094.116.824	0,7%
A/3	4.912.296.499	459.223.893	1.231.739	5.372.752.131	0,3%
A/4	1.100.686.486	120.576.647	536.012	1.221.799.145	-0,5%
A/5	56.120.264	8.192.402	40.229	64.352.896	-2,7%
A/6	37.526.824	2.380.025	6.151	39.913.000	-3,0%
A/7	2.076.984.311	72.203.656	204.415	2.149.392.382	1,1%
A/8	78.294.346	27.178.734	39.433	105.512.513	-0,3%
A/9	3.715.002	5.660.446	1.653	9.377.100	0,7%
A/11	1.362.311	513.497	3.249	1.879.057	0,5%
Totale	15.899.771.169	1.258.553.737	3.527.939	17.161.852.845	0,5%

Figura 9: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale

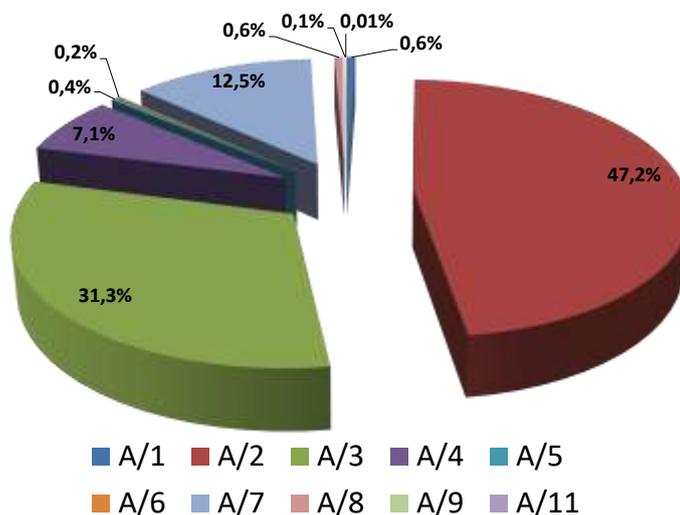


Figura 10: Distribuzione rendita catastale abitazioni per categoria catastale e per tipologia di intestatari

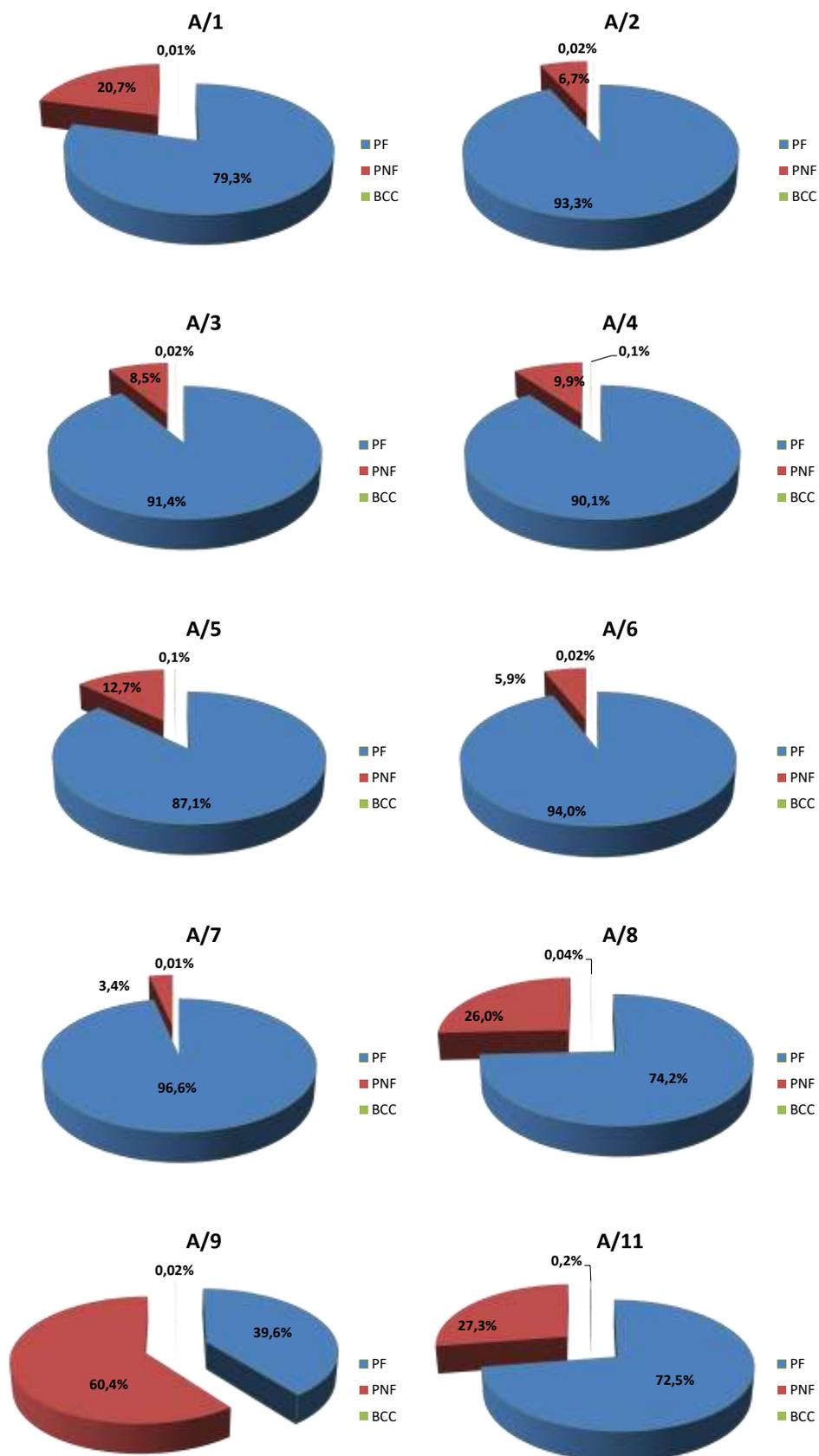


Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e tipologia di intestatari

<i>Categoria</i>	<i>Intestatari</i>			<i>Totale</i> €
	<i>PF</i>	<i>PNF</i>	<i>BCC</i>	
A 1	2.892	3.948	1.436	3.061
A 2	626	622	401	626
A 3	419	432	307	420
A 4	216	273	192	221
A 5	79	104	111	81
A 6	68	71	65	68
A 7	877	1.127	672	884
A 8	2.778	4.357	2.465	3.064
A 9	2.272	6.620	551	3.761
A 11	69	104	76	76
Totale	488	490	313	488

2.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

In Tabella 8 sono riportate le consistenze medie delle abitazioni, distinte per categoria e tipologia di intestatari, in termini di numero medio dei vani per unità immobiliare. L'abitazione media censita in catasto ha pertanto 5,4 vani, leggermente più piccola quando è di proprietà delle PNF e con soli 2,2 vani, in media, quando si tratta di un bene di proprietà comune. La superficie media delle abitazioni censite negli archivi, calcolata come rapporto tra la superficie catastale⁷ complessiva e il numero di unità, si è confermata pari a circa 117 m² (Tabella 9) al 31.12.2019; è inferiore a 100 m² per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11 e va ben oltre i 200 m² per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	10,8	13,5	3,5	11,2
A/2	5,8	5,3	1,9	5,8
A/3	5,3	5,0	2,5	5,2
A/4	4,3	4,4	2,3	4,3
A/5	2,3	2,4	1,9	2,3
A/6	2,5	2,6	0,3	2,5
A/7	7,7	8,1	1,8	7,7
A/8	15,1	19,8	5,9	16,0
A/9	16,1	33,2	2,3	21,9
A/11	2,8	3,6	0,3	2,9
Totale	5,4	5,0	2,2	5,4

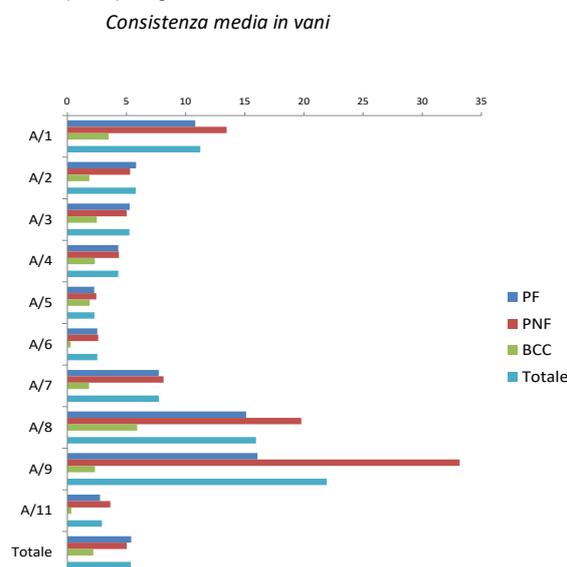
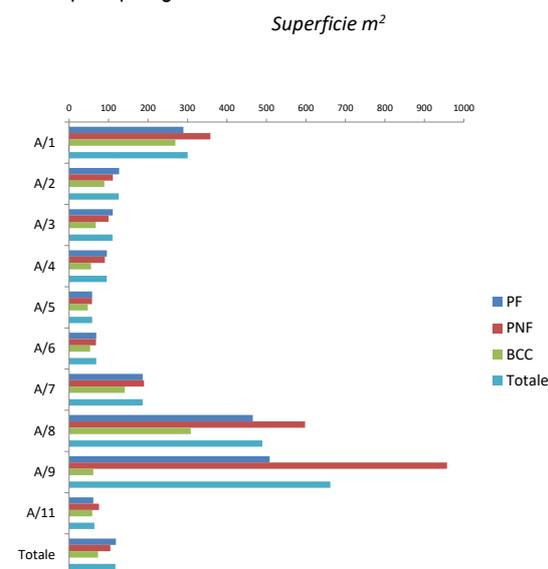


Tabella 9: Superficie media (m²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	290	358	269	301
A/2	127	111	90	126
A/3	111	100	68	110
A/4	96	91	56	95
A/5	58	58	48	58
A/6	69	68	53	69
A/7	186	190	141	186
A/8	466	598	308	489
A/9	508	957	61	662
A/11	61	76	59	64
Totale	118	105	73	117



⁷ La banca dati catastale contiene per circa il 93% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Per maggiori dettagli consultare il paragrafo 7.2 Note Metodologiche.

3 Stock complessivo per categorie a destinazione ordinaria

3.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Tra le unità censite nelle categorie del gruppo A, sono stati considerati separatamente gli immobili in categoria A/10, nella quale rientrano le unità ordinariamente destinate a ufficio o studio privato. Nella Tabella 2 (paragrafo 1.1) sono stati riportati il numero di unità, distinto secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2018. Sono 657.106 le unità immobiliari A/10, ripartite tra il 56,5% circa di proprietà delle PF ed il 43,3% di proprietà delle PNF; solo un residuo 0,1% riguarda unità di proprietà comune (Figura 11). Per completare il quadro di presentazione di questa categoria di immobili si riporta in Figura 12 la mappa con la distribuzione provinciale del numero di unità immobiliari censite nella categoria A/10.

Figura 11: Distribuzione stock A/10 per tipologia di intestatari

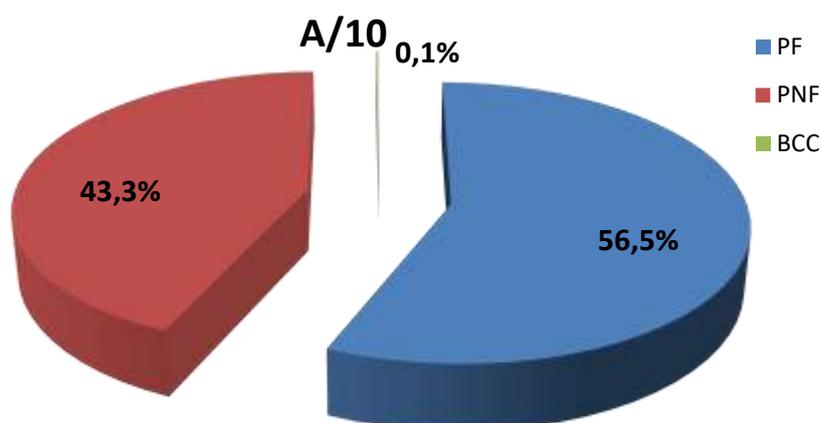
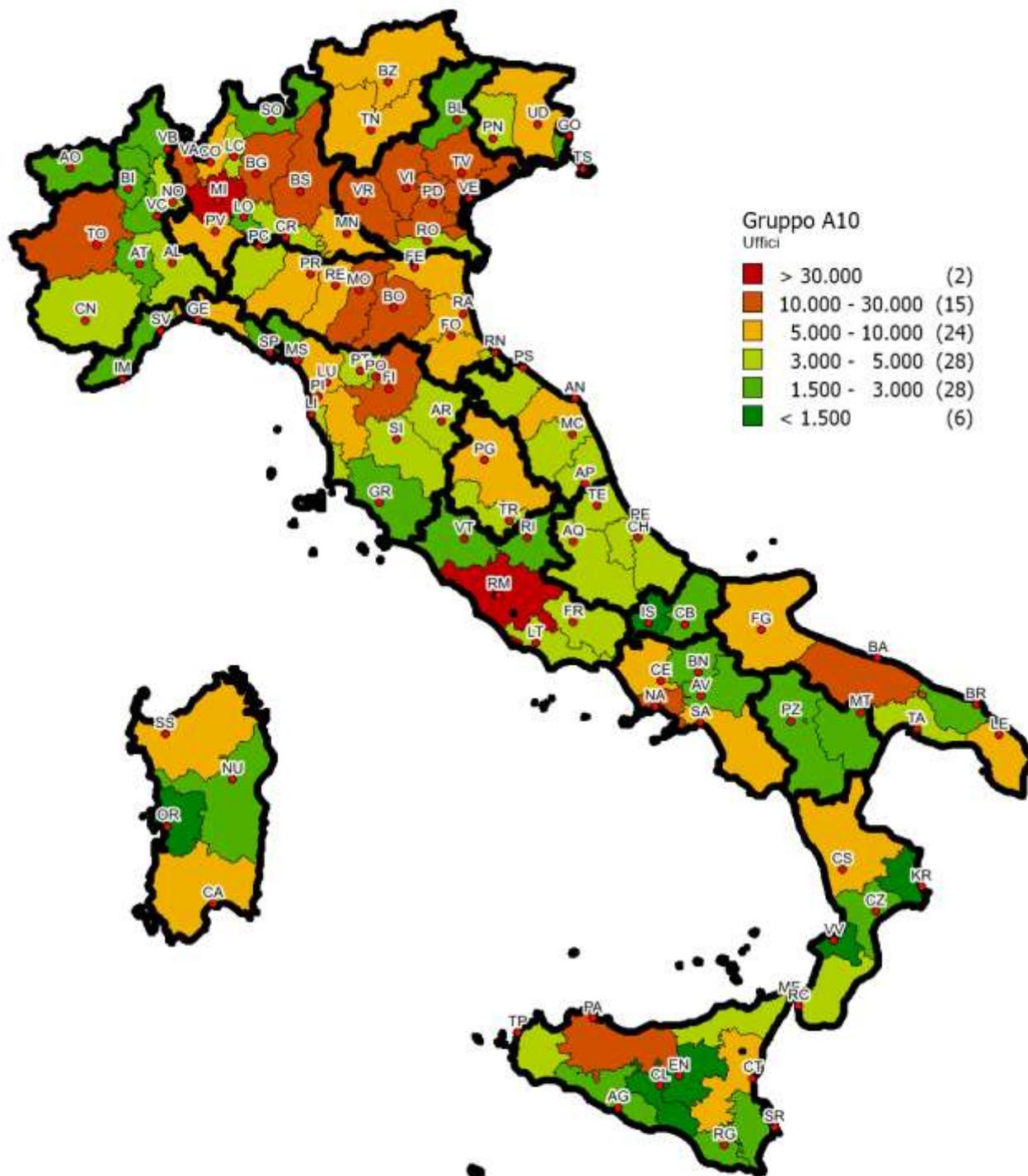




Figura 12: Distribuzione stock A/10 nelle province italiane



Nelle categorie catastali del gruppo B sono censite unità immobiliari destinate ordinariamente all'uso collettivo, come collegi, prigioni, ospedali, scuole, biblioteche, uffici pubblici. La Tabella 10 riporta il dettaglio del numero totale di unità distinto per categoria e per tipologia di intestatari. Le unità del gruppo B sono aumentate dello 0,9% rispetto al 2018 e sono più rilevanti, in termini numerici (Figura 13), quelle destinate ordinariamente a scuole (B/5, 32,4%), collegi e convitti (B/1, 23,2%) e uffici pubblici (B/4, 22%). Dai grafici in Figura 14 emerge una rilevante quota di proprietà delle persone non fisiche per le unità in tutte le categorie del gruppo B, fatta eccezione per le categorie B/7 (cappelle e oratori) e B/8 (magazzini per derrate).

Tabella 10: Numero unità immobiliari gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
B/1	3.021	45.404	26	48.451	1,1%
B/2	207	6.891	5	7.103	1,1%
B/3	45	706	-	751	-0,1%
B/4	2.806	43.096	41	45.943	1,4%
B/5	6.581	60.845	51	67.477	0,9%
B/6	330	4.947	9	5.286	3,5%
B/7	11.092	9.974	32	21.098	0,5%
B/8	10.941	1.409	14	12.364	-0,9%
Totale	35.023	173.272	178	208.473	0,9%

Figura 13: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale

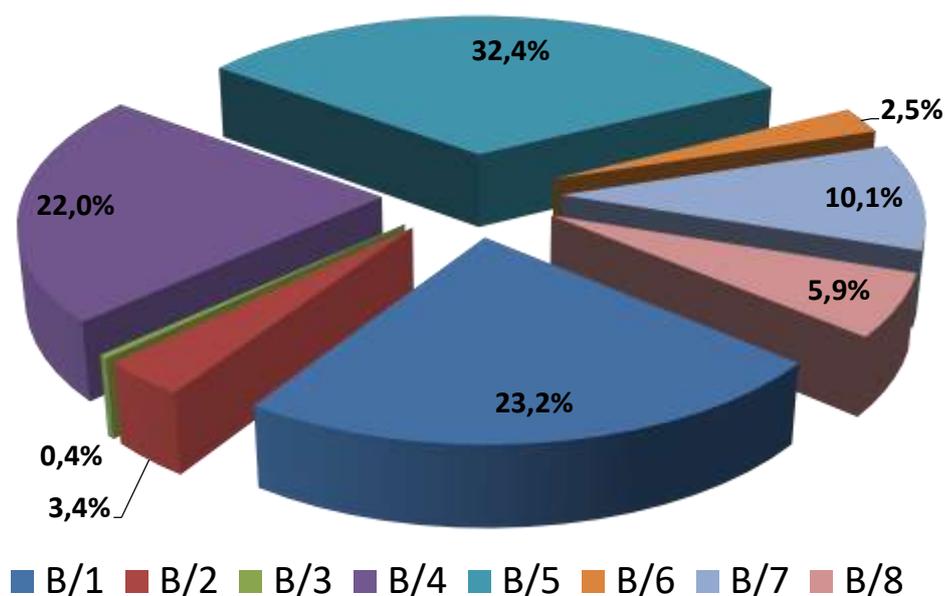


Figura 14: Distribuzione stock gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari

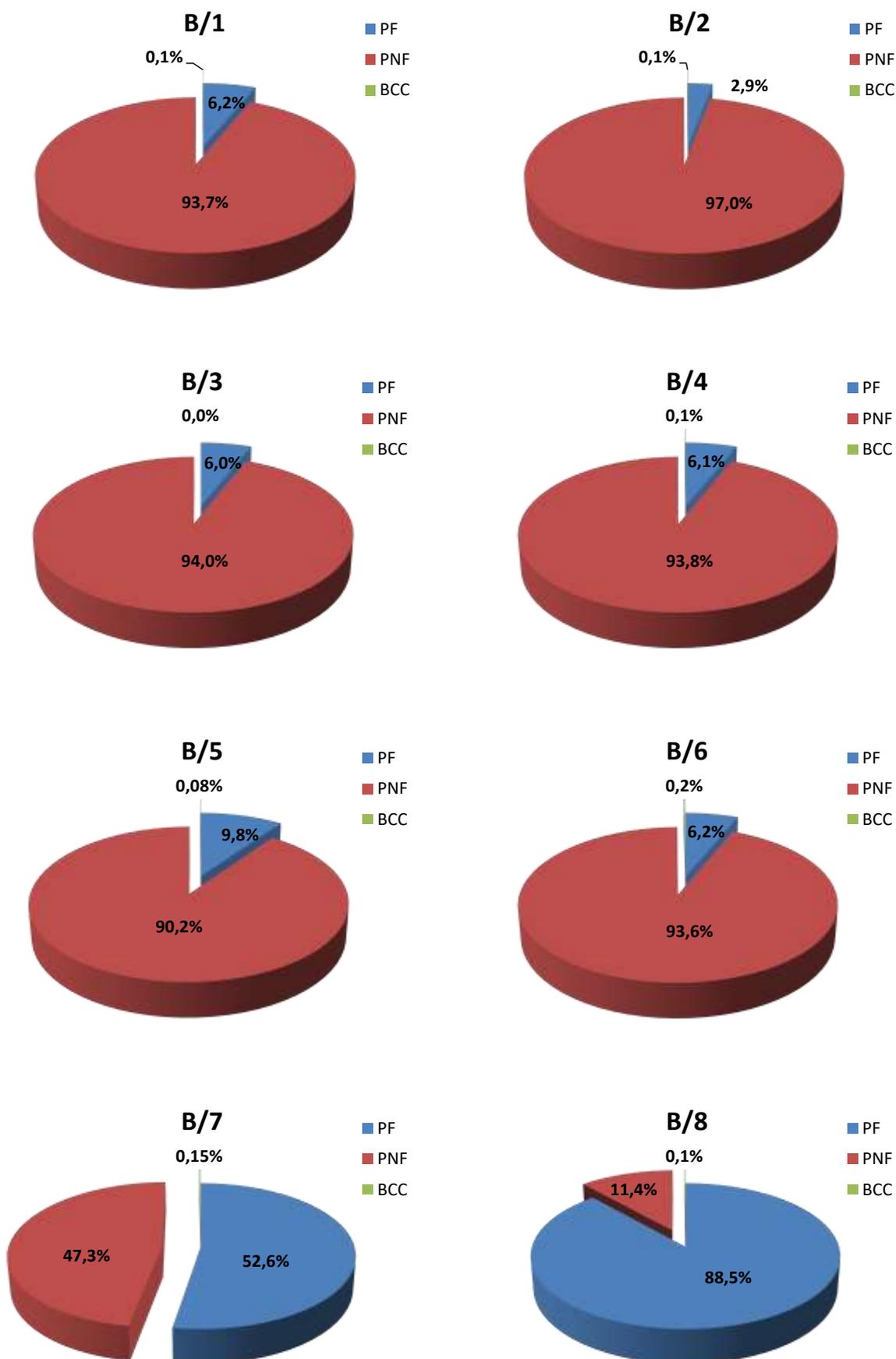
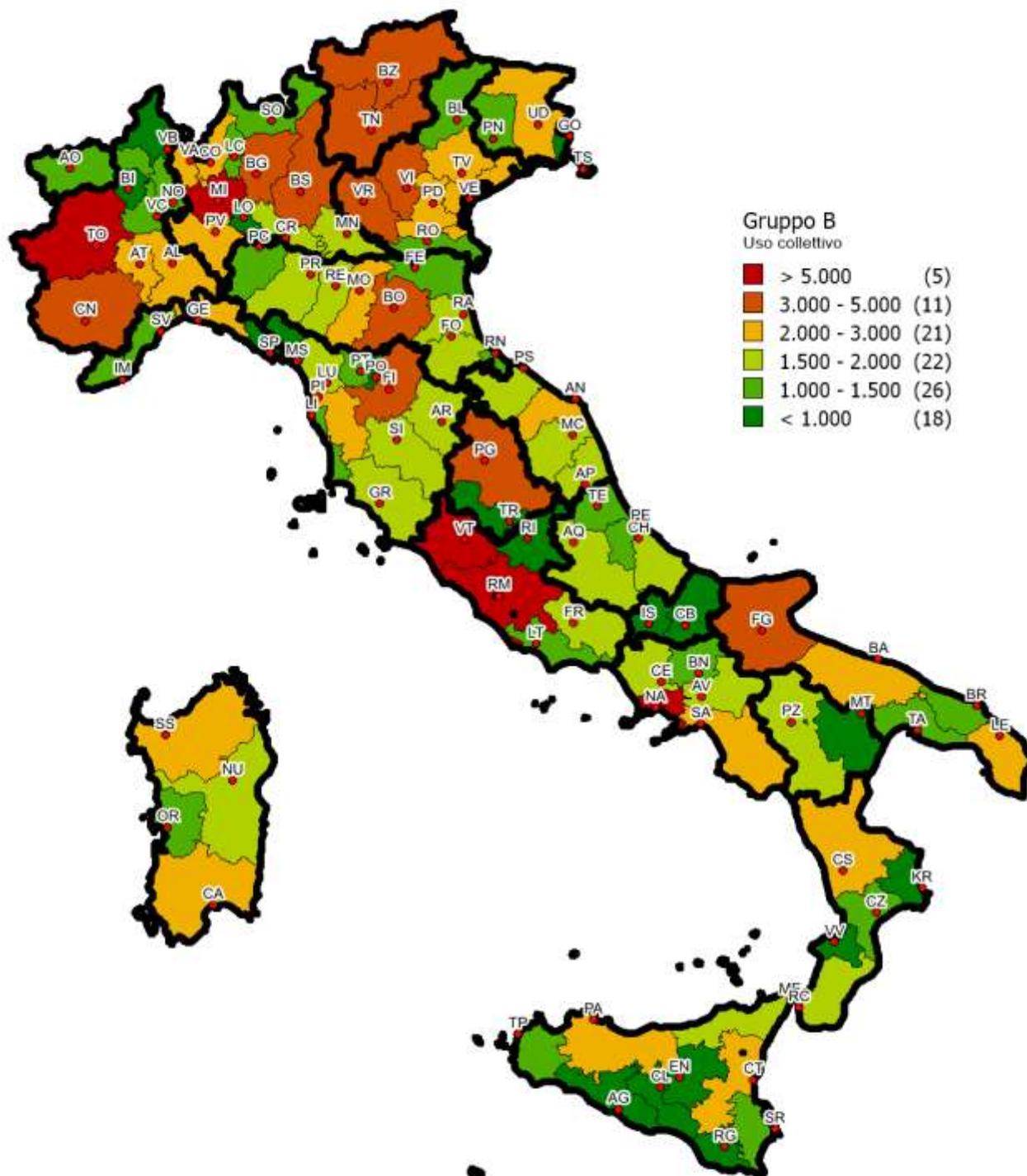




Figura 15: Distribuzione stock gruppo B nelle province italiane



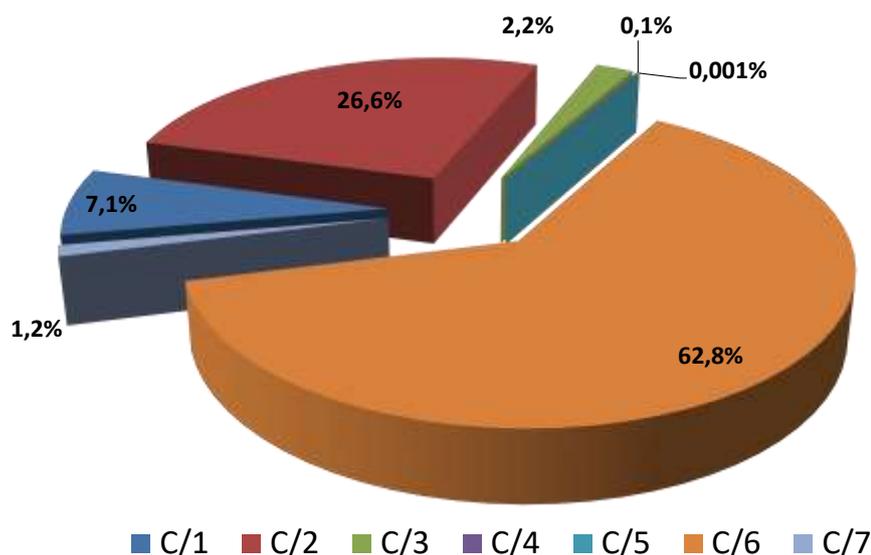
Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Si tratta di circa 27,8 milioni di unità, detenute per oltre l'88% dalle PF (Tabella 11). La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C/6 (63% circa), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C/2 (26,5%), prevalentemente cantine e soffitte (Figura 16)⁸. Rilevante è anche la quota dei negozi (C/1), che rappresentano il 7,2% del totale. Rispetto al 2018 lo *stock* relativo a tale gruppo è aumentato dello 0,7%. La distribuzione delle unità secondo la tipologia di intestatari, grafici di Figura 17, evidenzia la prevalenza della quota con intestatari PNF solo per le unità nelle categorie C/4 e C/5, rispettivamente immobili per esercizi sportivi e stabilimenti balneari.

La mappa in Figura 18 presenta la distribuzione dello *stock* del gruppo C nelle province italiane.

Tabella 11: Numero unità immobiliari gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
C/1	1.575.069	399.837	794	1.975.700	-0,1%
C/2	6.619.912	717.188	39.240	7.376.340	1,3%
C/3	495.024	122.929	270	618.223	-0,5%
C/4	6.555	22.290	681	29.526	1,8%
C/5	111	265	1	377	-2,3%
C/6	15.596.706	1.789.870	30.029	17.416.605	0,7%
C/7	295.328	22.987	1.987	320.302	1,3%
Totale	24.588.705	3.075.366	73.002	27.737.073	0,7%

Figura 16: Distribuzione *stock* gruppo C per categoria catastale



⁸ È da rilevare che nelle categorie C/2 e C/6 coesistono sia quelle unità che fiscalmente e per senso comune rappresentano tipicamente pertinenze di abitazioni, sia unità che rappresentano depositi commerciali e autorimesse. Nel Rapporto residenziale e in quello non residenziale, oltre che nelle Statistiche trimestrali, l'OMI opera una distinzione convenzionale basata sul parametro della superficie (vedi Nota metodologica compravendita in <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>), classificando le unità di queste due categorie o come pertinenze delle abitazioni o nel settore Terziario-Commerciale (TCO).

Figura 17: Distribuzione stock gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari

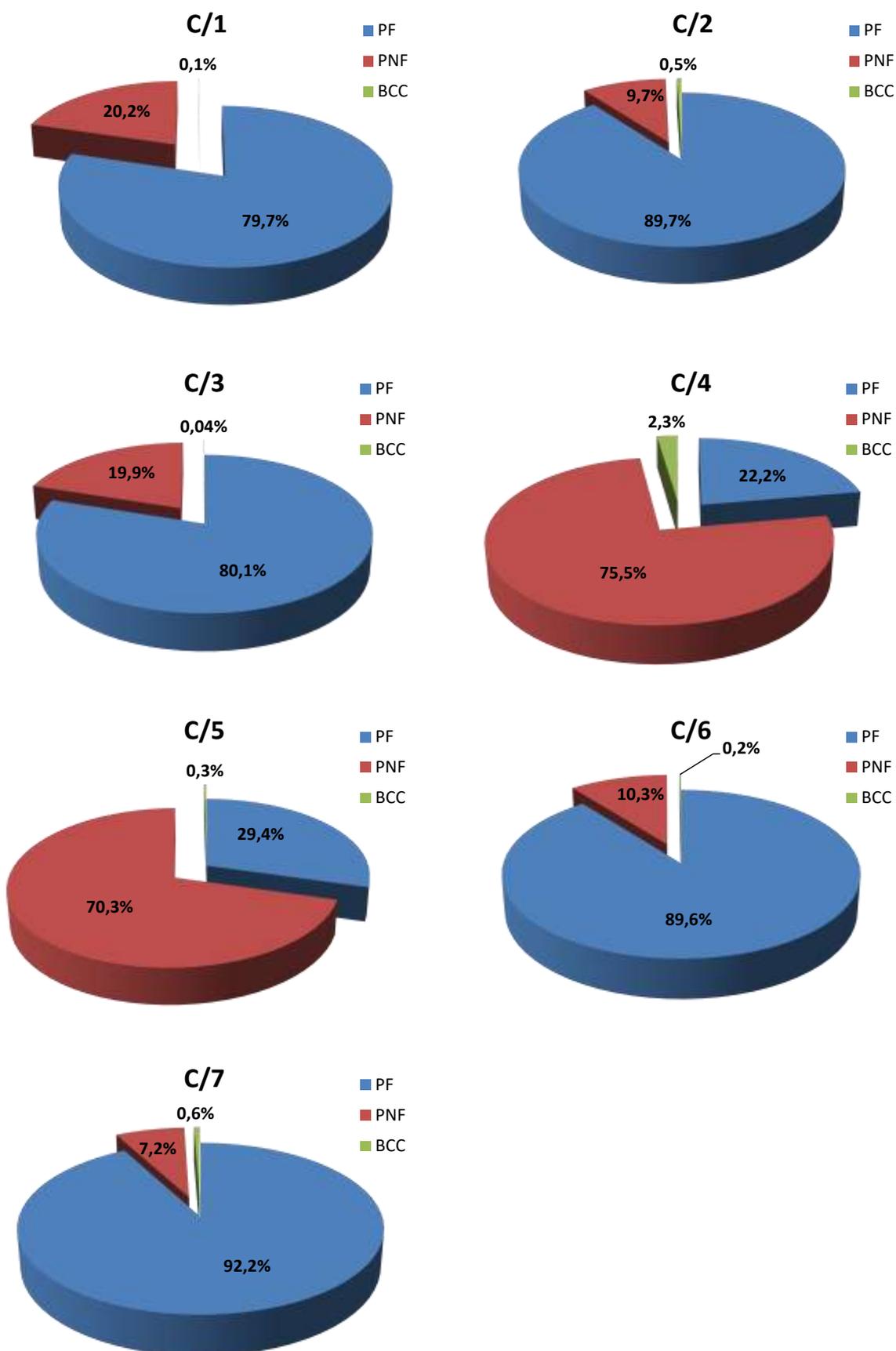
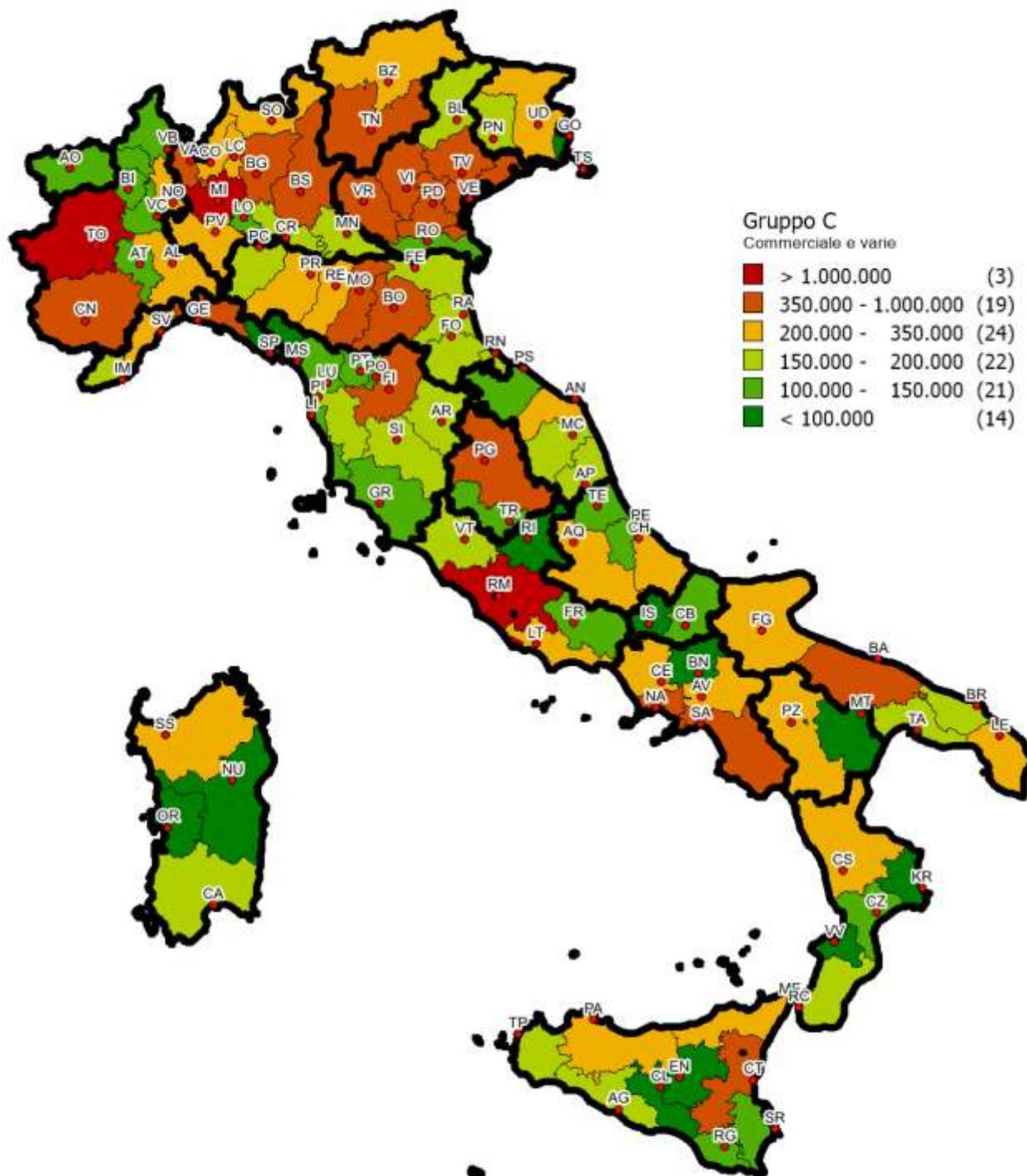




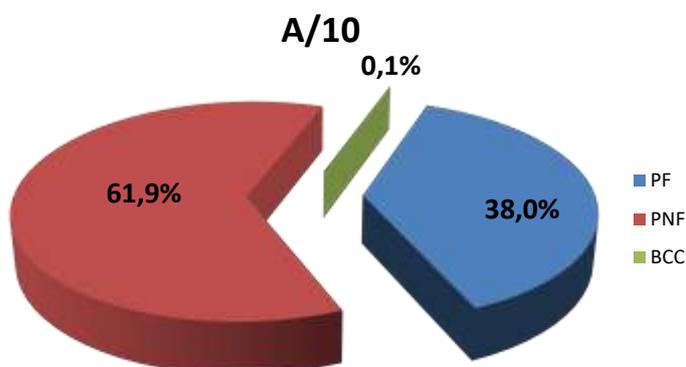
Figura 18: Distribuzione stock gruppo C nelle province italiane



3.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari della categoria A/10, nella Tabella 3 (paragrafo 1.2) sono state riportate la rendita catastale, distinta secondo la tipologia di intestatari, e la variazione rispetto al 2018. La rendita complessiva per tali unità ammonta a circa 1,5 miliardi di euro, -0,6% rispetto al 2018, e per il 61,9% riguarda immobili di proprietà delle persone non fisiche (Figura 19).

Figura 19: Distribuzione rendita catastale unità A/10 per tipologia di intestatari



Gli immobili censiti nel gruppo B hanno una rendita complessiva pari a poco meno di 1,4 miliardi di euro, cresciuta dello 0,5% nel 2019 rispetto all'anno precedente (Tabella 12). In Figura 20 è riportata la distribuzione, per quota percentuale, delle rendite secondo la singola categoria catastale del gruppo B. La ripartizione, per singola categoria, della quota di rendita catastale tra le unità immobiliari delle PF, delle PNF e di proprietà comune è presentata nei grafici di Figura 21.

Tabella 12: Rendite catastali in euro gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
B/1	6.623.219	336.402.924	53.185	343.079.328	-0,2%
B/2	1.174.602	201.775.221	44.781	202.994.604	0,1%
B/3	299.298	14.265.260	-	14.564.557	-0,4%
B/4	4.749.889	251.156.209	69.495	255.975.593	1,0%
B/5	19.421.523	505.764.284	114.343	525.300.150	0,9%
B/6	501.778	35.922.080	3.456	36.427.313	1,3%
B/7	2.011.096	9.845.024	6.480	11.862.601	0,4%
B/8	783.831	480.615	113	1.264.559	-1,3%
Totale	35.565.235	1.355.611.617	291.853	1.391.468.705	0,5%

Figura 20: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale

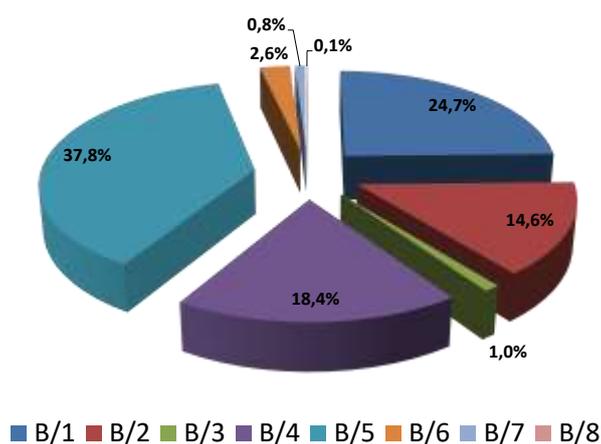
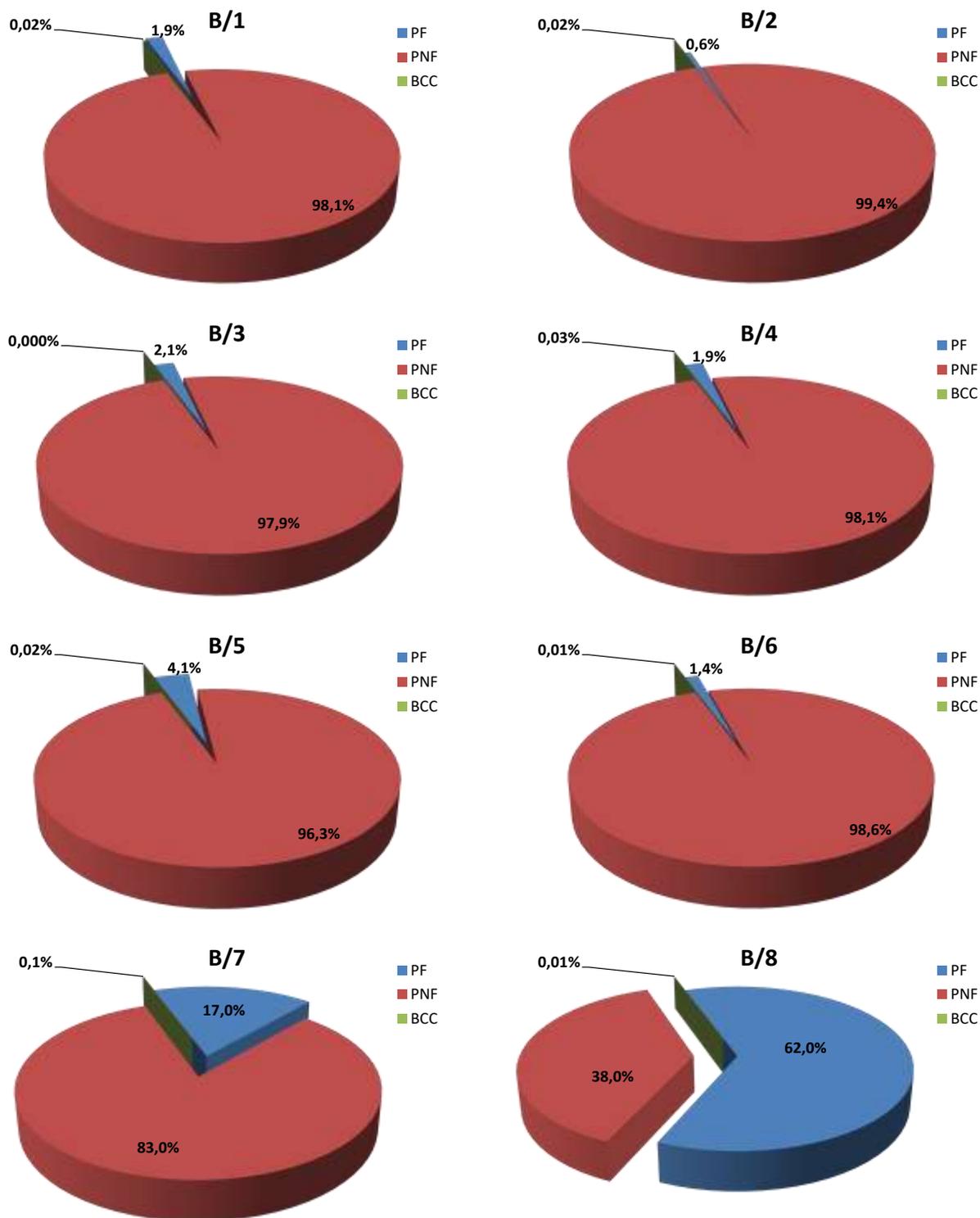


Figura 21: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari





Ammonta a circa 6,1 miliardi di euro la rendita catastale delle unità del gruppo C (Tabella 13), di cui 3,4 miliardi di euro (il 56,3% - Figura 22) relativi agli immobili destinati a negozio o bottega (C/1). Rispetto al 2018 l'incremento di rendita è stato, per le unità di questo gruppo, pari allo 0,3%. I grafici in Figura 23, riportano, infine, la distribuzione delle rendite secondo la tipologia di intestatari.

Tabella 13: Rendite catastali in euro gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
C/1	2.289.854.718	1.163.686.233	1.256.751	3.454.797.702	0,2%
C/2	700.654.472	134.511.824	3.466.761	838.633.058	0,3%
C/3	208.380.489	105.611.062	71.550	314.063.102	-0,6%
C/4	2.912.194	26.313.481	313.314	29.538.990	1,0%
C/5	23.558	329.736	163	353.456	-1,7%
C/6	1.309.315.073	171.493.404	4.755.366	1.485.563.844	0,6%
C/7	15.417.055	3.086.019	112.200	18.615.274	0,0%
Totale	4.526.557.558	1.605.031.760	9.976.106	6.141.565.424	0,3%

Figura 22: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale

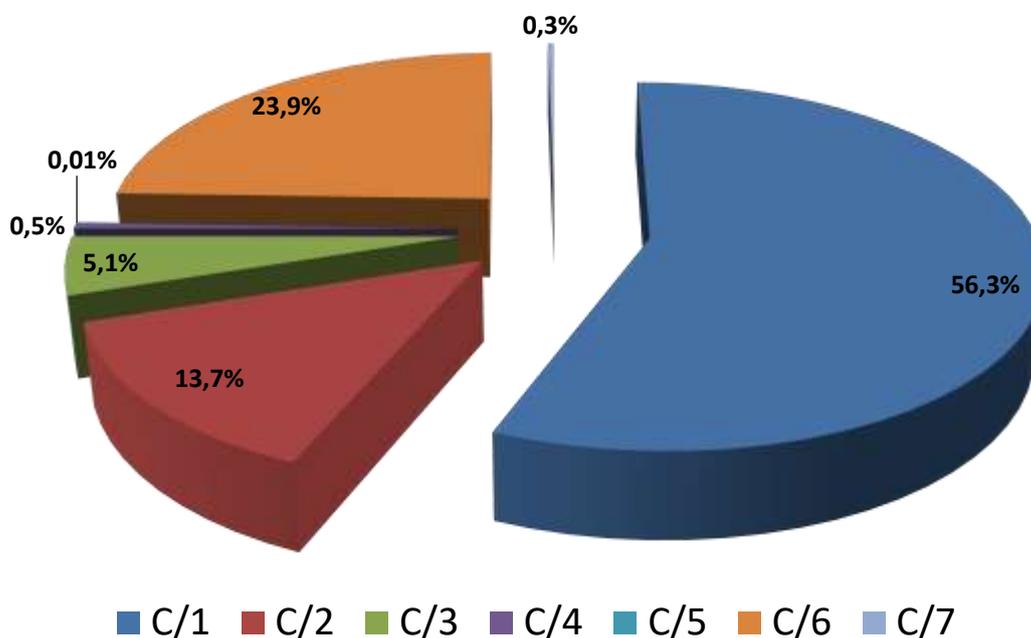
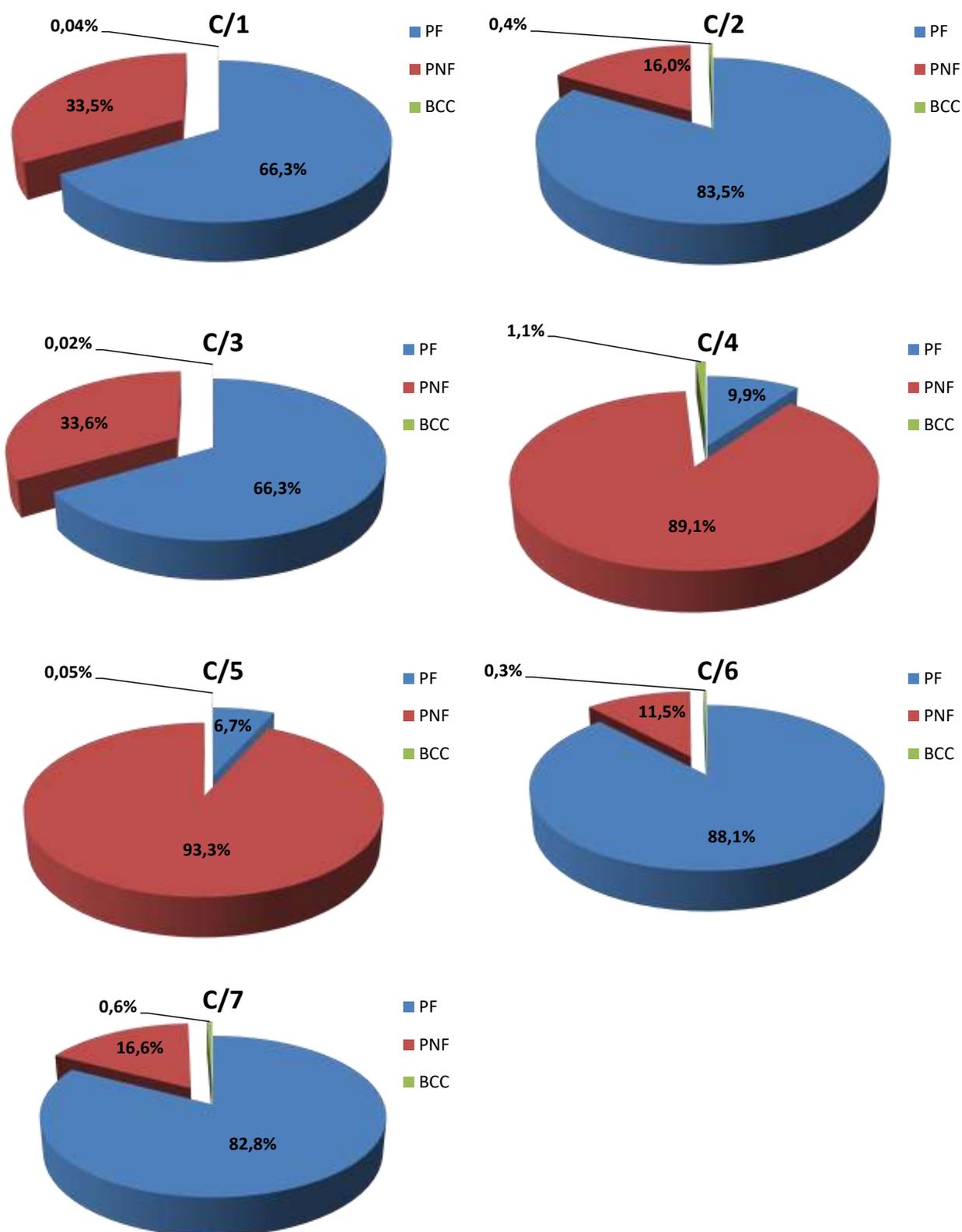


Figura 23: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari



3.3 Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari

Per le unità immobiliari ad uso ufficio o studio privato, A/10, la consistenza media catastale è pari a 5,7 vani e, in termini di superficie, a circa 136,5 m². Per tali unità la consistenza catastale e la superficie media aumentano se il dato si riferisce alla sola quota di unità con intestatari PNF, con, rispettivamente, 7,3 vani e 176m² (Tabella 14).

La consistenza catastale è espressa in metri cubi per le unità del gruppo B e, in media, tali immobili hanno un volume pari a 5.559 m³. Anche per queste unità la consistenza è decisamente maggiore quando sono detenute da PNF (Tabella 15).

La Tabella 16 riporta, infine, i valori medi della consistenza catastale delle unità immobiliari del gruppo C.

Tabella 14: Consistenza in vani e superficie media delle unità A/10 per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A 10 (sup.)	106,4	176,0	76,5	136,5
A 10 (vani)	4,4	7,3	3,2	5,7

Tabella 15: Volume medio (m³) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
B/1	2.302	6.850	1.767	6.564
B/2	5.391	22.561	7.963	22.051
B/3	9.201	19.261	nd	18.659
B/4	1.585	4.065	1.372	3.911
B/5	2.801	7.090	2.194	6.668
B/6	1.219	4.722	311	4.496
B/7	219	1.187	239	677
B/8	181	366	52	202
Totale	1.033	6.478	1.489	5.559

Tabella 16: Superficie media (m²) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
C/1	65	108	81	74
C/2	51	73	34	53
C/3	134	258	79	159
C/4	142	393	108	330
C/5	59	351	67	265
C/6	27	26	53	27
C/7	61	113	47	65
Totale	38	60	44	41

4 Stock complessivo per categorie a destinazione speciale

4.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla loro destinazione d'uso e per le quali il cambio di destinazione non può avvenire senza radicali trasformazioni. Sono presenti negli archivi catastali oltre 1,6 milioni di unità, per la maggior parte classificate nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali), D/8 (immobili per le attività commerciali) e D/10 (immobili produttivi per le attività agricole). Le persone non fisiche sono titolari di diritti reali della maggior parte degli immobili del gruppo D (55%, Figura 3); tra le singole categorie di questo gruppo fa eccezione solo la D/10, per la quale la quota di intestatari PF supera il 90% (Figura 25).

Tabella 17: Numero unità immobiliari gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
D/1	125.549	376.283	2.638	504.470	0,9%
D/2	29.466	36.736	69	66.271	0,7%
D/3	3.125	8.417	13	11.555	-0,9%
D/4	1.439	4.851	11	6.301	4,5%
D/5	3.777	15.554	11	19.342	-2,4%
D/6	17.331	26.660	797	44.788	4,1%
D/7	84.760	216.123	286	301.169	1,2%
D/8	76.138	170.516	483	247.137	1,7%
D/9	1.047	1.544	1	2.592	0,2%
D/10	389.833	42.309	242	432.384	1,1%
Totale	732.465	898.993	4.551	1.636.009	1,2%

Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (3.944 unità al 31.12.2019)

Figura 24: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale

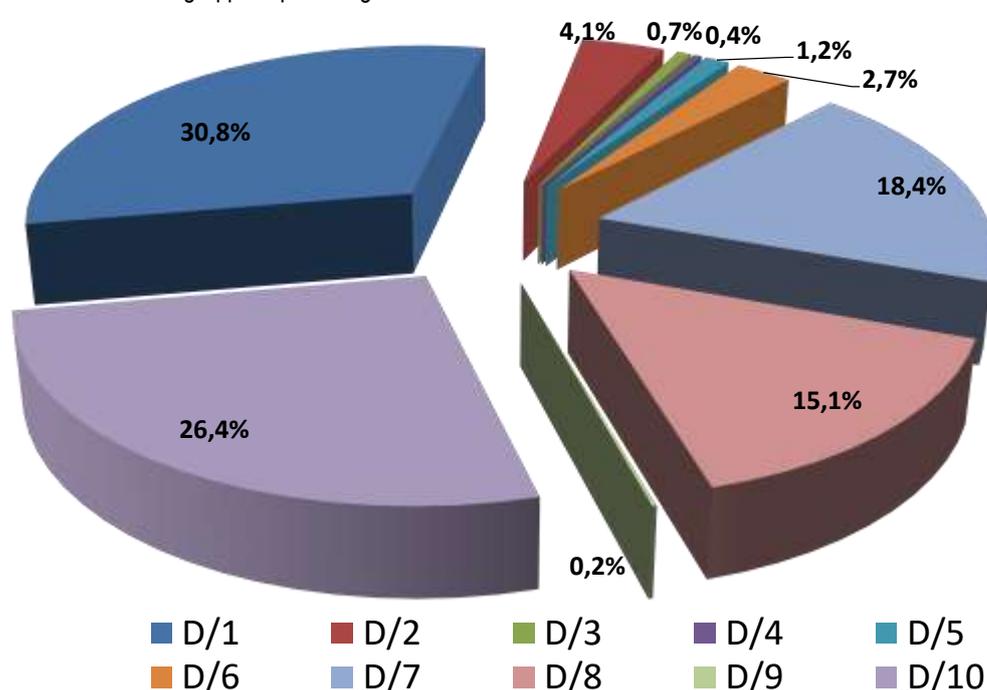
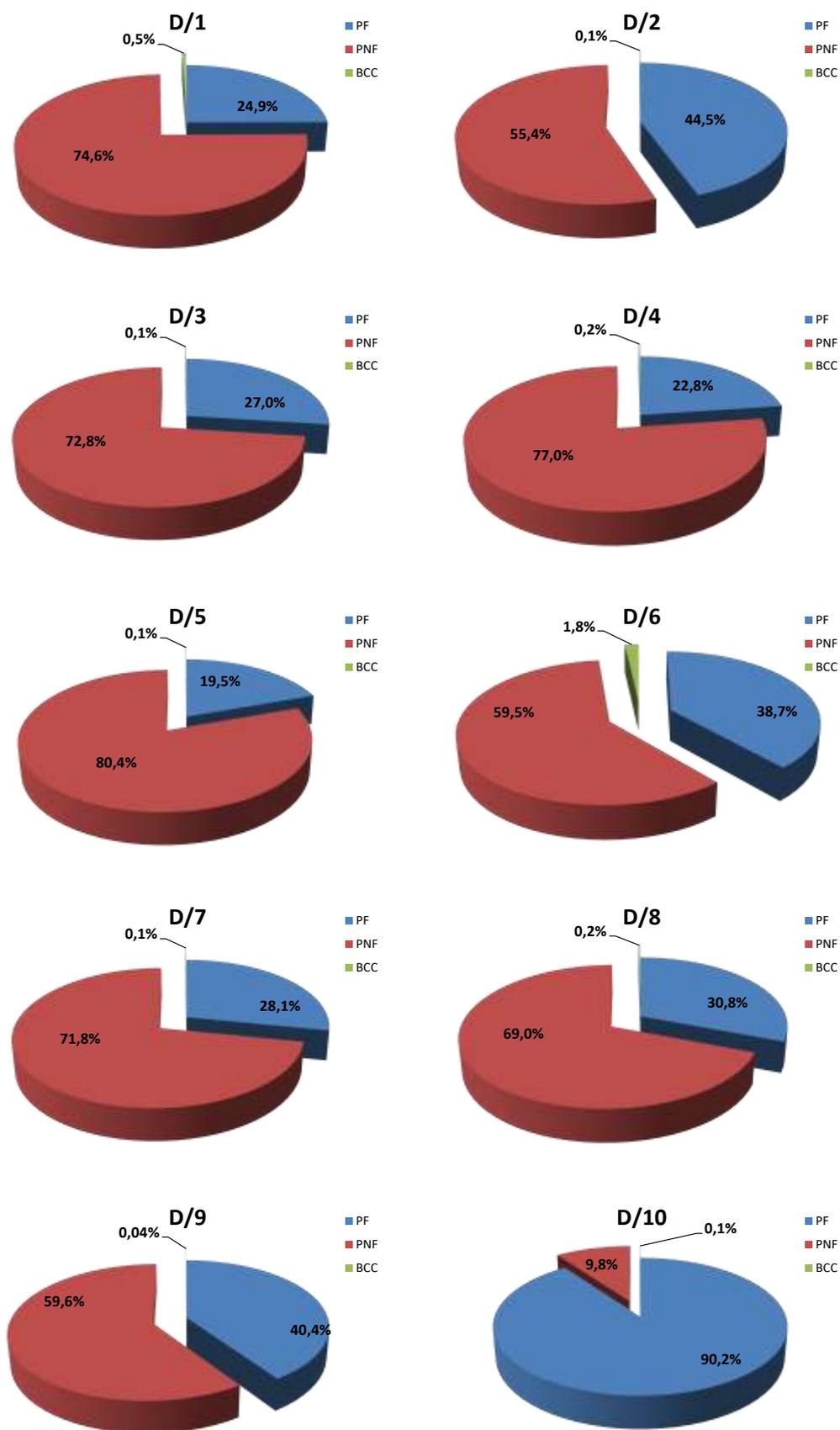


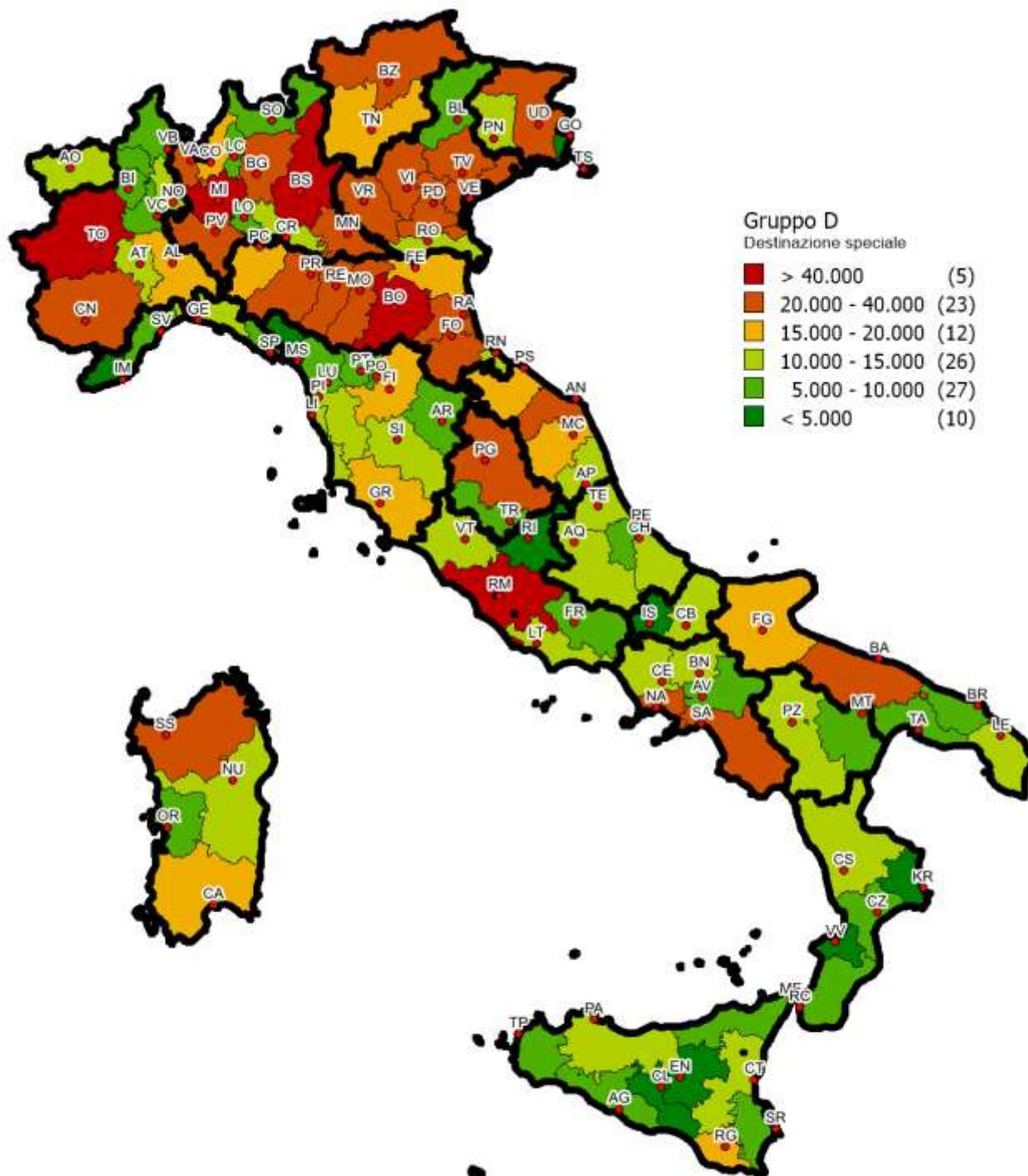
Figura 25: Distribuzione stock gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari





La mappa in Figura 26 presenta la distribuzione dello stock del gruppo D nelle province italiane, da cui appare evidente la concentrazione territoriale soprattutto nelle province del Nord Italia.

Figura 26: Distribuzione stock gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane



4.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

Le unità del gruppo D, anche se rappresentano solo il 2,5% in numero dello *stock* censito in catasto, hanno una rendita catastale pari a quasi 10,7 miliardi di euro (Tabella 18), oltre il 28% del totale (Figura 1). Oltre il 70% di questa rendita è attribuito alle unità delle categorie D1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali) e D/8 (immobili per le attività commerciali) che, come già visto, sono tra quelle categorie del gruppo D con lo *stock* più numeroso. Alle unità in categoria D/10, a fronte di un'elevata quota di *stock*, 26,4% del totale (Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (3.944 unità al 31.12.2019)

Figura 24), la rendita attribuita rappresenta solo l'8,7%. Anche in termini di rendita la quota delle PNF supera ampiamente quella delle PF, con la sola eccezione delle unità in D/10 (Figura 28).

Complessivamente la rendita catastale delle unità del gruppo D è cresciuta, nel 2019, dello 0,9%, cioè di circa 95 milioni di euro, rispetto al 2018.

Tabella 18: Rendite catastali in euro gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
D/1	262.983.477	1.969.303.389	1.187.121	2.233.473.986	0,1%
D/2	226.989.031	930.972.310	467.456	1.158.428.797	1,3%
D/3	16.427.147	115.382.540	60.407	131.870.094	-0,8%
D/4	12.049.488	185.308.297	33.750	197.391.535	1,9%
D/5	14.991.787	296.077.522	26.945	311.096.254	-2,3%
D/6	48.749.465	301.251.458	1.043.968	351.044.892	2,7%
D/7	290.772.830	2.364.846.730	1.468.662	2.657.088.221	1,0%
D/8	365.564.548	2.336.327.117	7.283.520	2.709.175.185	1,0%
D/9	290.270	1.613.506	134	1.903.910	1,7%
D/10	671.547.324	258.403.635	299.651	930.250.609	2,3%
Totale	1.910.365.367	8.759.486.503	11.871.613	10.681.723.483	0,9%

Figura 27: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale

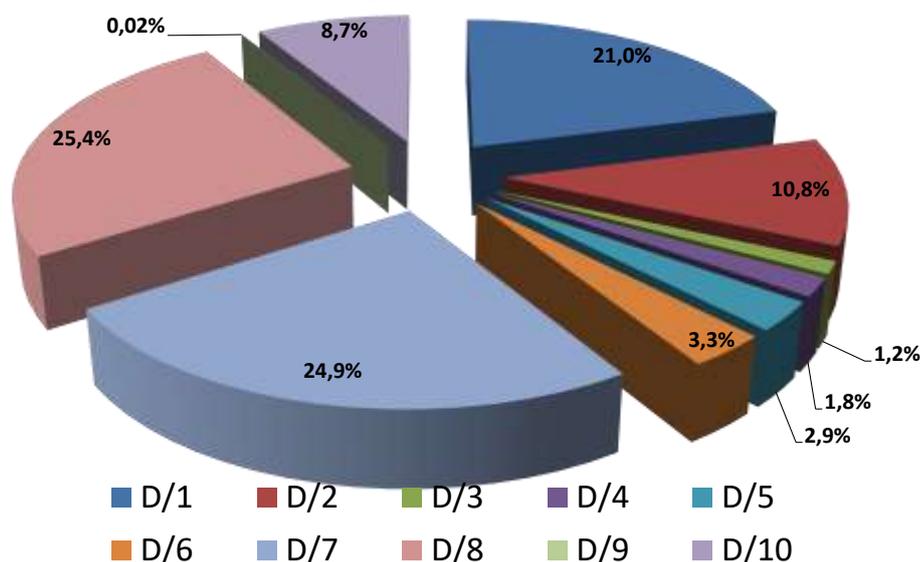
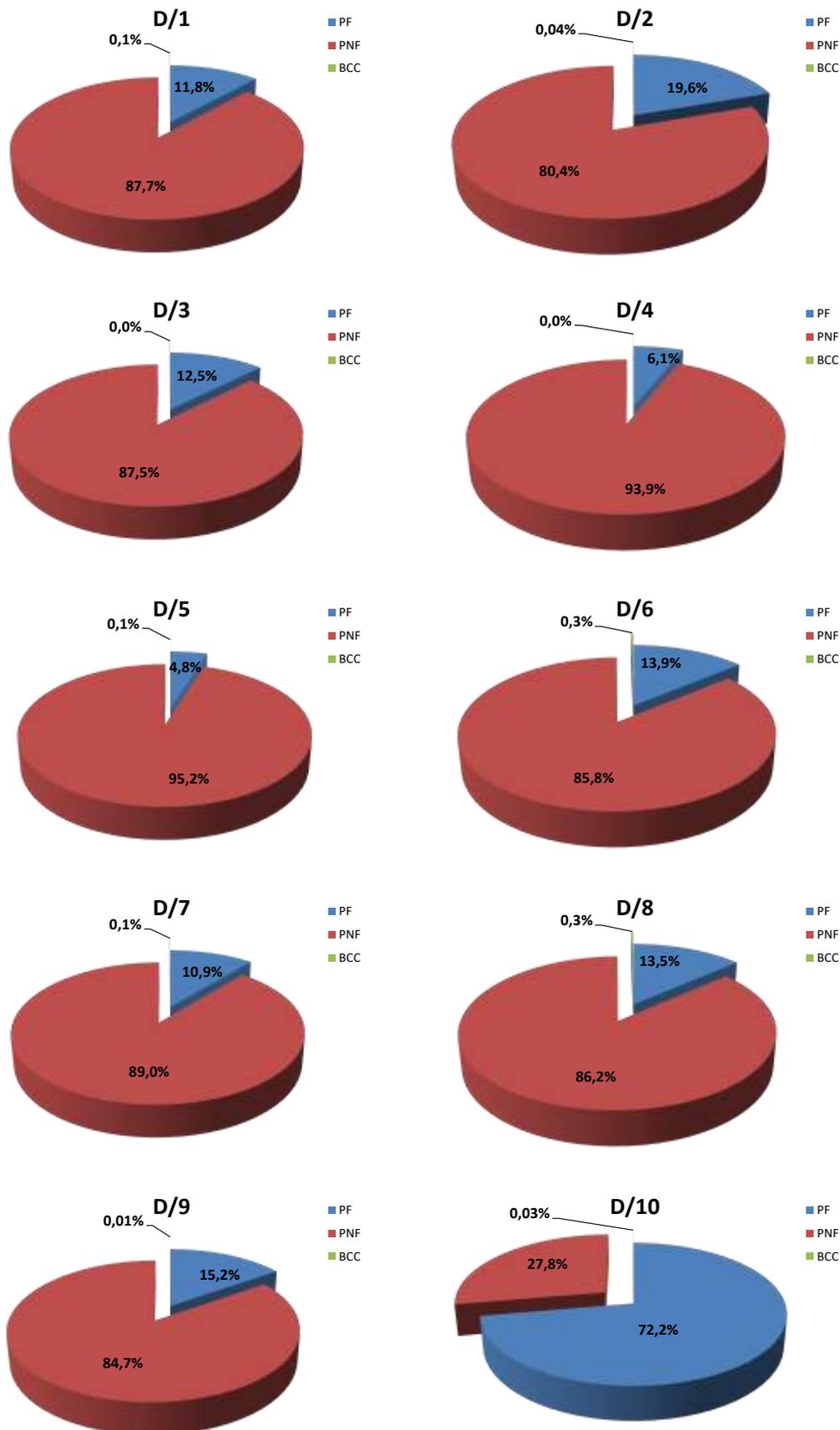


Figura 28: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari



Per le unità immobiliari a destinazione speciale del gruppo D non è presente negli archivi informatizzati la consistenza in quanto la rendita è determinata con stima diretta. Non potendo quindi analizzare le dimensioni fisiche di tali unità, si è proceduto con un'analisi della distribuzione delle rendite catastali, unico dato disponibile che porta in sé anche il dato dimensionale.

In Tabella 19 e in Figura 29 è riportata, a tal fine, la distribuzione percentuale per classi di rendita catastale del numero di unità immobiliari classificate nel gruppo D. Emerge dal dato complessivo che a quasi il 30% delle unità (quasi 490 mila) è stata attribuita una rendita catastale non superiore a 500 euro. Oltre il 44% delle unità (circa 723 mila) ha una rendita catastale compresa tra 500 e 5 mila euro e meno dell'1%, 10.835 unità immobiliari, ha una rendita superiore a 100 mila euro.

Nei grafici di Figura 30 sono rappresentate le distribuzioni di frequenza, per classi di rendita catastale, delle unità immobiliari per ogni singola categoria del gruppo D.

La categoria D/1 (Opifici) è quella con la maggior numerosità di immobili con rendita entro i 100 euro, quasi il 30%; la ragione risiede nel fatto che in questa categoria sono censite, tra l'altro, le cabine di trasformazione dell'energia, numerose sul territorio nazionale e, generalmente, di piccole dimensioni.

Risulta evidente, di contro, una distribuzione delle unità in categoria D/4 (Case di cura e ospedali) concentrata nelle classi di rendita più elevate: il 29% circa delle unità immobiliari, in questo caso, è censito nelle classi rendita superiore a 25 mila euro.

Le unità in categoria D/10 (Fabbricati per attività agricole) sono per quasi l'85% contenute nelle classi di rendita tra 100 e 5 mila euro. Per le restanti categorie del gruppo D la maggior frequenza delle unità si osserva nelle classi di rendita comprese tra 500 e 25 mila euro, con l'eccezione della D/9, che presenta l'83,9% delle unità immobiliari concentrato nella sola classe 100-500 euro, per quanto a fronte di una numerosità assai limitata (2.592 unità).

Tabella 19: Distribuzione % per classi di rendita catastale in euro del numero di unità immobiliari gruppo D

Classe di rendita (€)	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/9	D/10	gruppo D
fino a 50	10,5%	0,5%	4,0%	0,3%	0,2%	0,8%	1,6%	0,5%	0,7%	2,8%	4,4%
50 -100	18,3%	0,4%	1,3%	0,2%	0,2%	0,9%	2,1%	1,0%	4,8%	3,9%	7,3%
100-500	27,8%	5,3%	4,7%	1,5%	1,6%	11,9%	6,4%	4,3%	83,9%	25,9%	18,0%
500-5.000	26,9%	34,2%	44,4%	28,5%	43,6%	52,4%	50,8%	48,9%	8,7%	58,3%	44,2%
5.000-10.000	8,0%	21,0%	21,0%	19,6%	24,2%	16,6%	19,6%	21,2%	0,7%	5,8%	12,6%
10.000-25.000	5,4%	22,9%	16,0%	20,9%	19,3%	12,3%	13,1%	16,2%	0,5%	2,6%	8,9%
25.000-50.000	1,8%	8,9%	5,2%	12,8%	6,3%	3,5%	4,1%	4,8%	0,7%	0,5%	2,8%
50.000-100.000	0,8%	4,2%	2,1%	9,5%	2,6%	1,2%	1,6%	1,9%	0,0%	0,1%	1,1%
>100.000	0,5%	2,6%	1,4%	6,6%	1,9%	0,5%	0,8%	1,2%	0,0%	0,0%	0,7%
Totale	100%										

Figura 29: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D

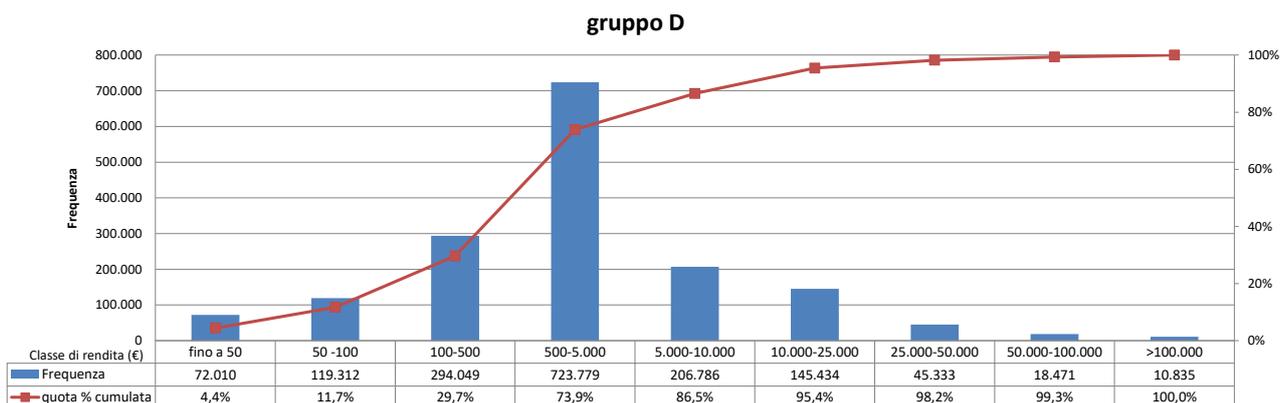


Figura 30: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D

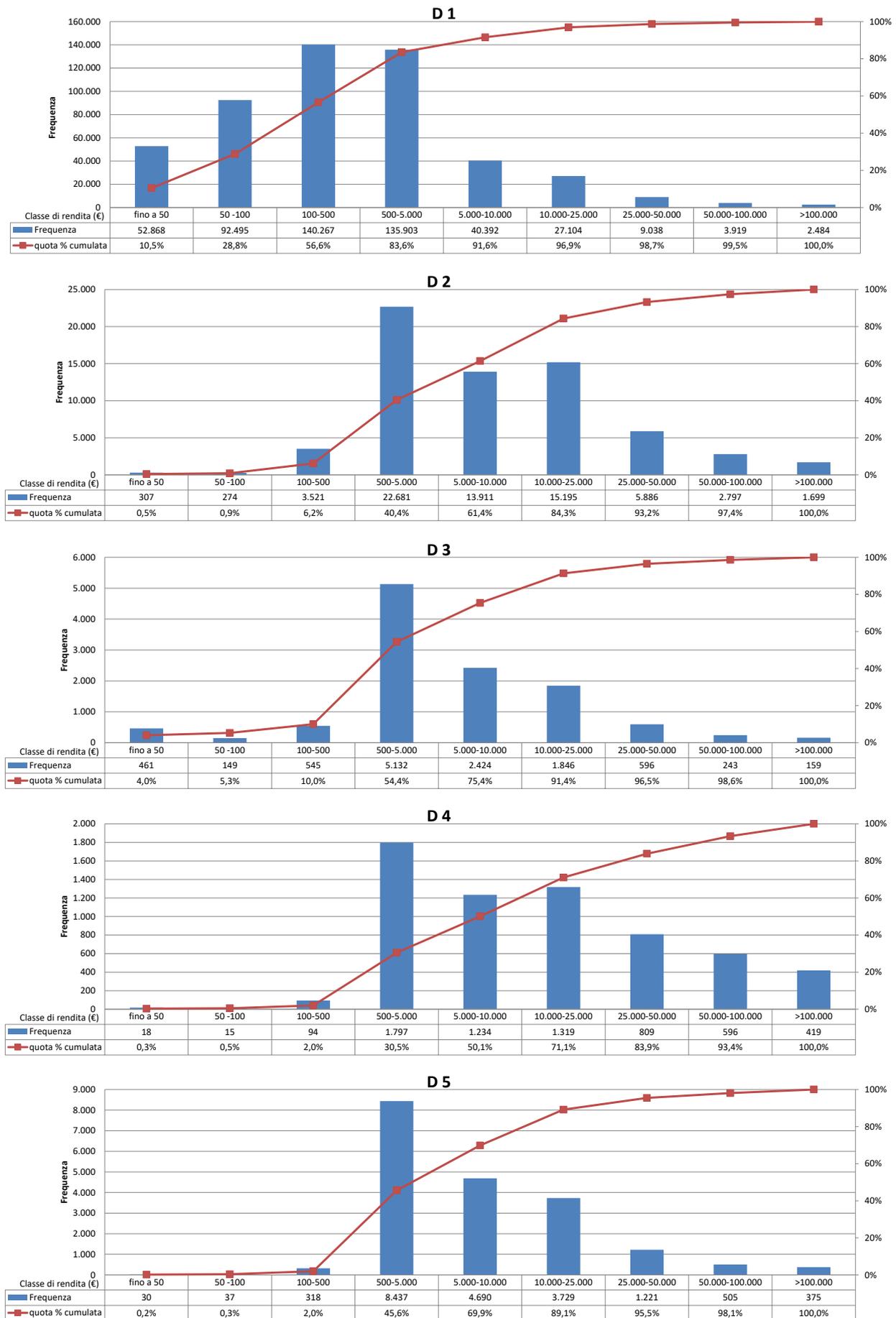
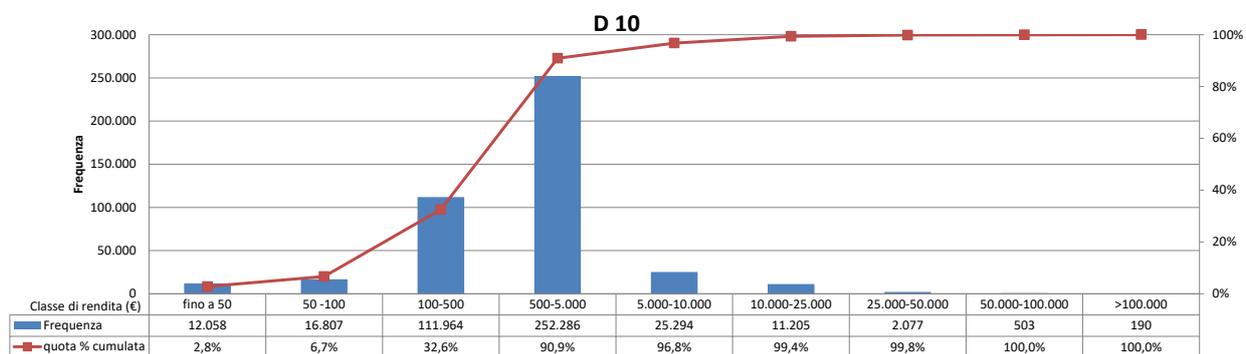
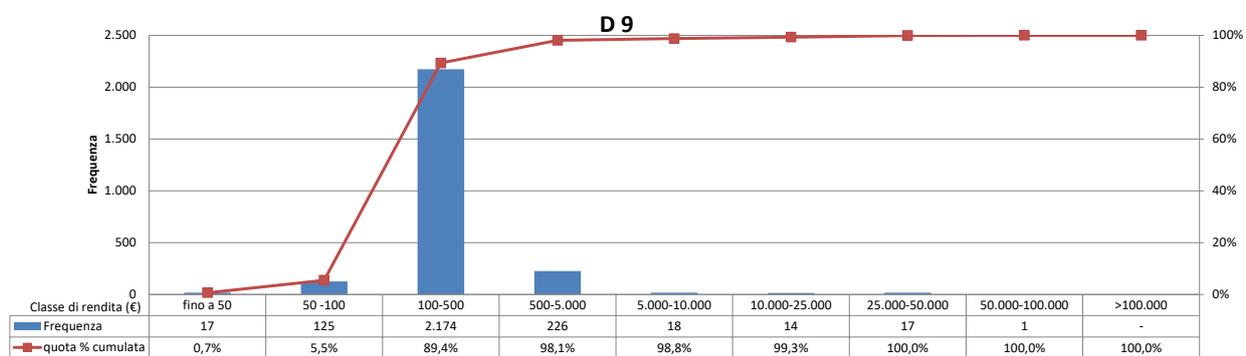
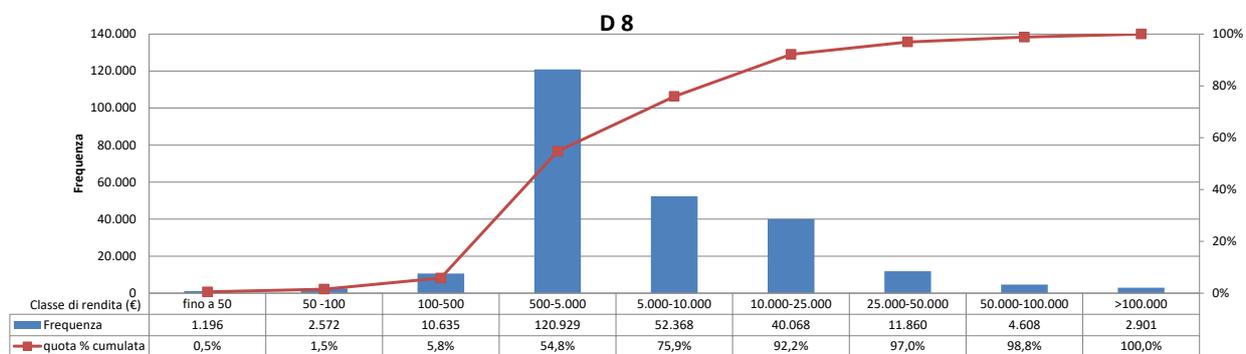
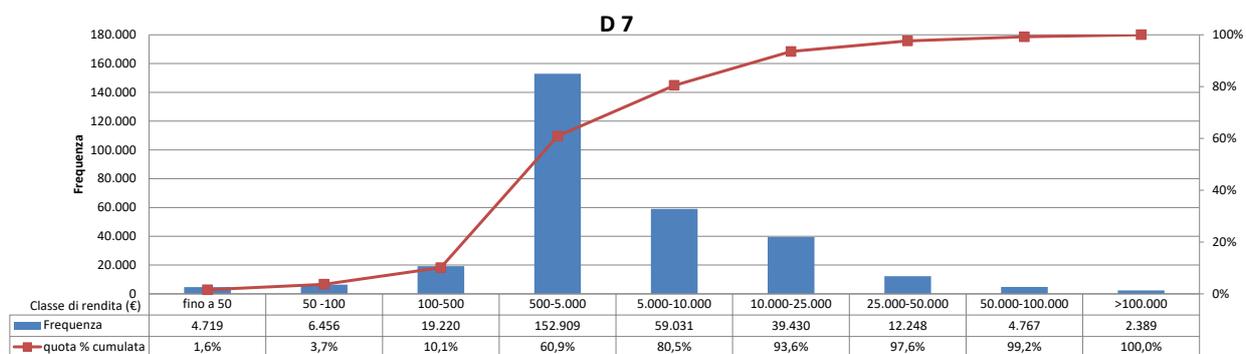
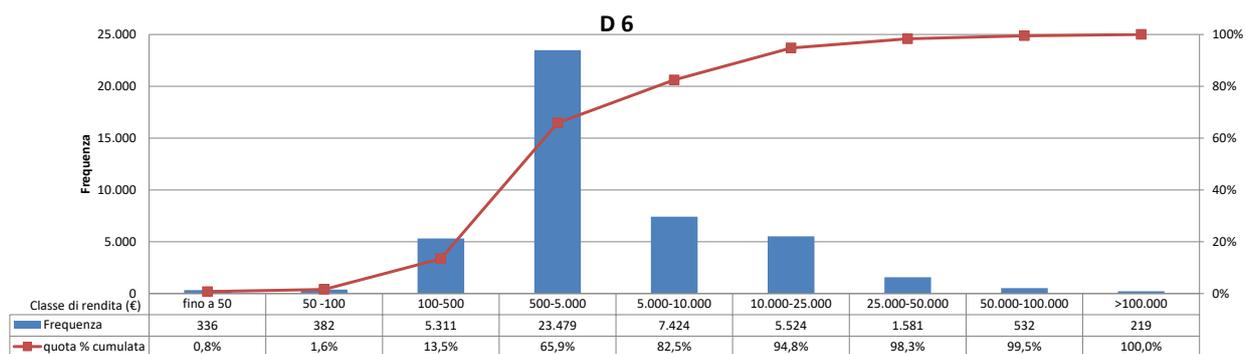


Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D



5 Stock complessivo per categorie a destinazione particolare

5.1 Quadri riassuntivi Numero Unità Immobiliari per tipologia di intestatari

Nel gruppo E rientrano tutti le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo, quali ad esempio stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili.

La Tabella 20 riporta il dettaglio per tipologia di intestatari (PF, PNF e BCC) del numero totale di u.i.u., distinto per categoria; sono in totale oltre 100 mila le unità immobiliari con rendita catastale del gruppo E.

In Figura 31 il grafico mostra la distribuzione dello stock secondo le singole categorie catastali del gruppo. In Figura 32 i diversi grafici riportano le quote di stock delle PF, delle PNF e di proprietà comune.

La mappa in Figura 33 presenta, infine, la distribuzione dello stock del gruppo E nelle province italiane.

Tabella 20: Numero unità immobiliari gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale*	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
E/1	182	9.226	7	9.415	0,9%
E/2	10	41	-	51	-1,9%
E/3	10.182	33.226	35	43.443	0,9%
E/4	41	734	3	778	0,1%
E/5	57	385	3	445	5,2%
E/6	51	1.193	-	1.244	-0,3%
E/7	1.179	10.808	16	12.003	9,5%
E/8	350	1.827	2	2.179	15,5%
E/9	4.667	27.936	108	32.711	0,9%
Totale	16.719	85.376	174	102.269	2,1%

*Non sono conteggiate le unità senza rendita catastale (74.147 unità al 31.12.2019)

Figura 31: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale

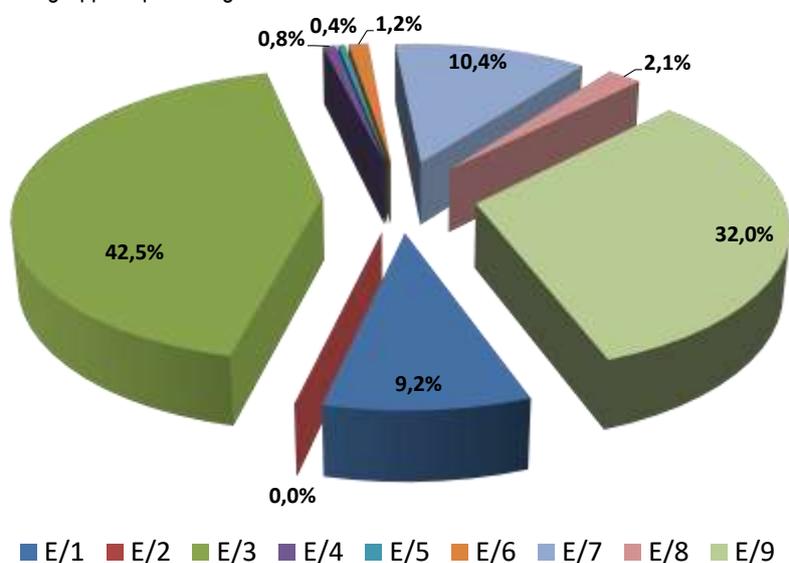


Figura 32: Distribuzione stock gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari

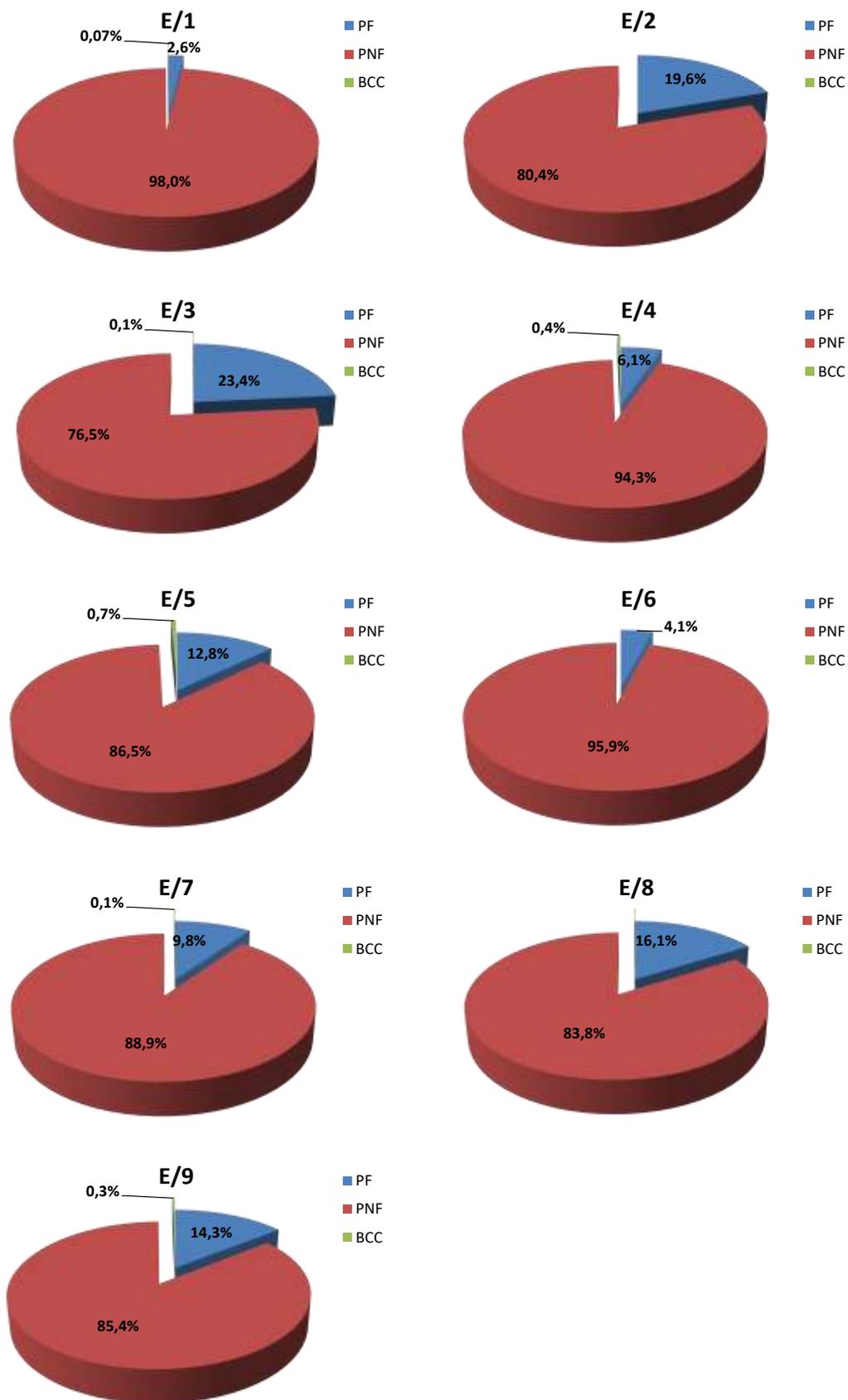
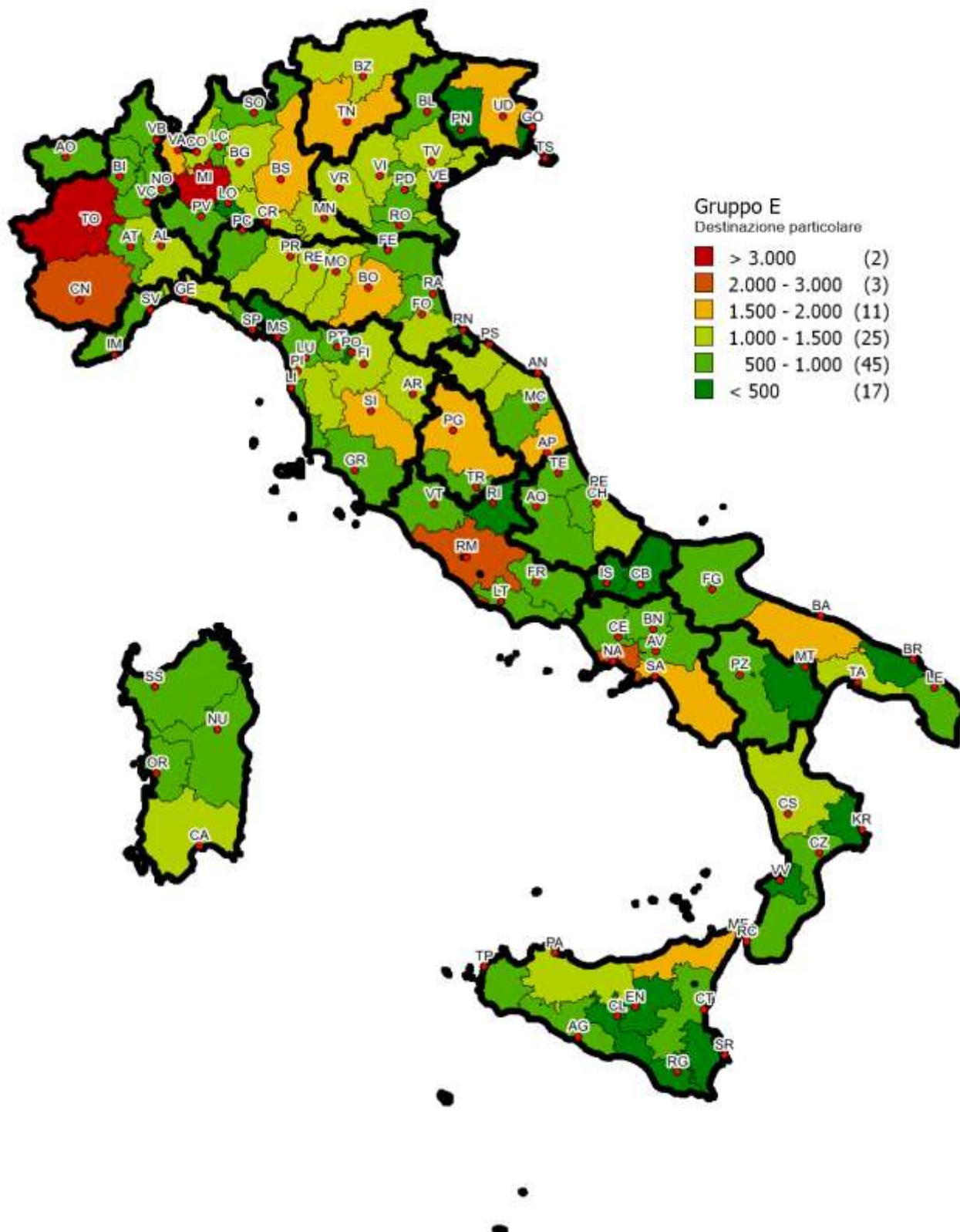




Figura 33: Distribuzione stock gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane



5.2 Quadri riassuntivi Rendite Catastali per tipologia di intestatari

La rendita catastale complessiva delle unità immobiliari del gruppo E ammonta ad oltre 792 milioni di euro, per la gran parte attribuiti alle unità immobiliari delle categorie E/1 (Stazioni per servizi di trasporto), E/3 (Immobili per speciali esigenze pubbliche) ed E/9 (Immobili particolari con altre destinazioni), che rappresentano oltre il 90% del totale (Tabella 21 e Figura 34). Rispetto al 2018, la rendita complessiva è aumentata dell'1,7%.

In Figura 35 i diversi grafici riportano le quote di rendita attribuita allo *stock* delle PF, delle PNF e di proprietà comune.

Tabella 21: Rendite catastali in euro gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
E/1	417.009	357.880.553	242.887	358.540.449	1,3%
E/2	7.328	82.057	-	89.384	-2,1%
E/3	26.022.960	174.329.366	206.969	200.559.295	2,5%
E/4	73.925	7.808.978	35.765	7.918.668	-2,5%
E/5	82.529	3.352.127	933	3.435.589	3,2%
E/6	41.192	1.031.158	-	1.072.350	-4,9%
E/7	1.604.019	54.727.502	165.315	56.496.835	7,3%
E/8	667.192	4.894.328	2.918	5.564.439	2,6%
E/9	6.507.003	149.409.448	2.470.067	158.386.518	-0,2%
Totale	35.423.156	753.515.517	3.124.854	792.063.527	1,7%

Figura 34: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale

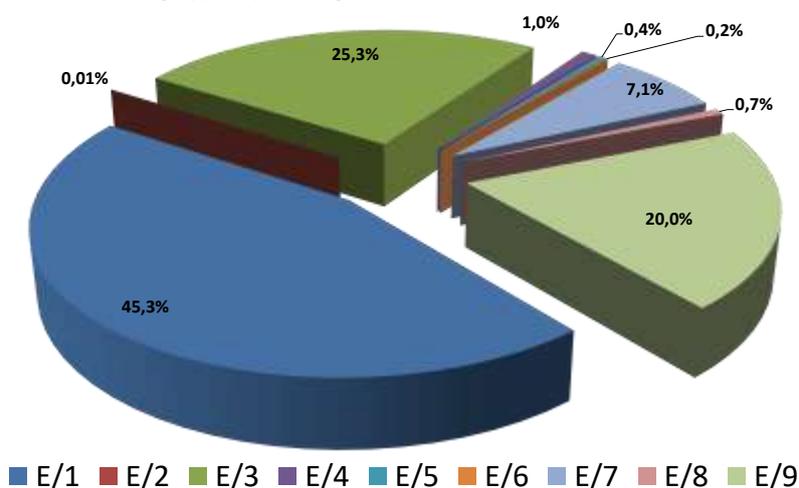
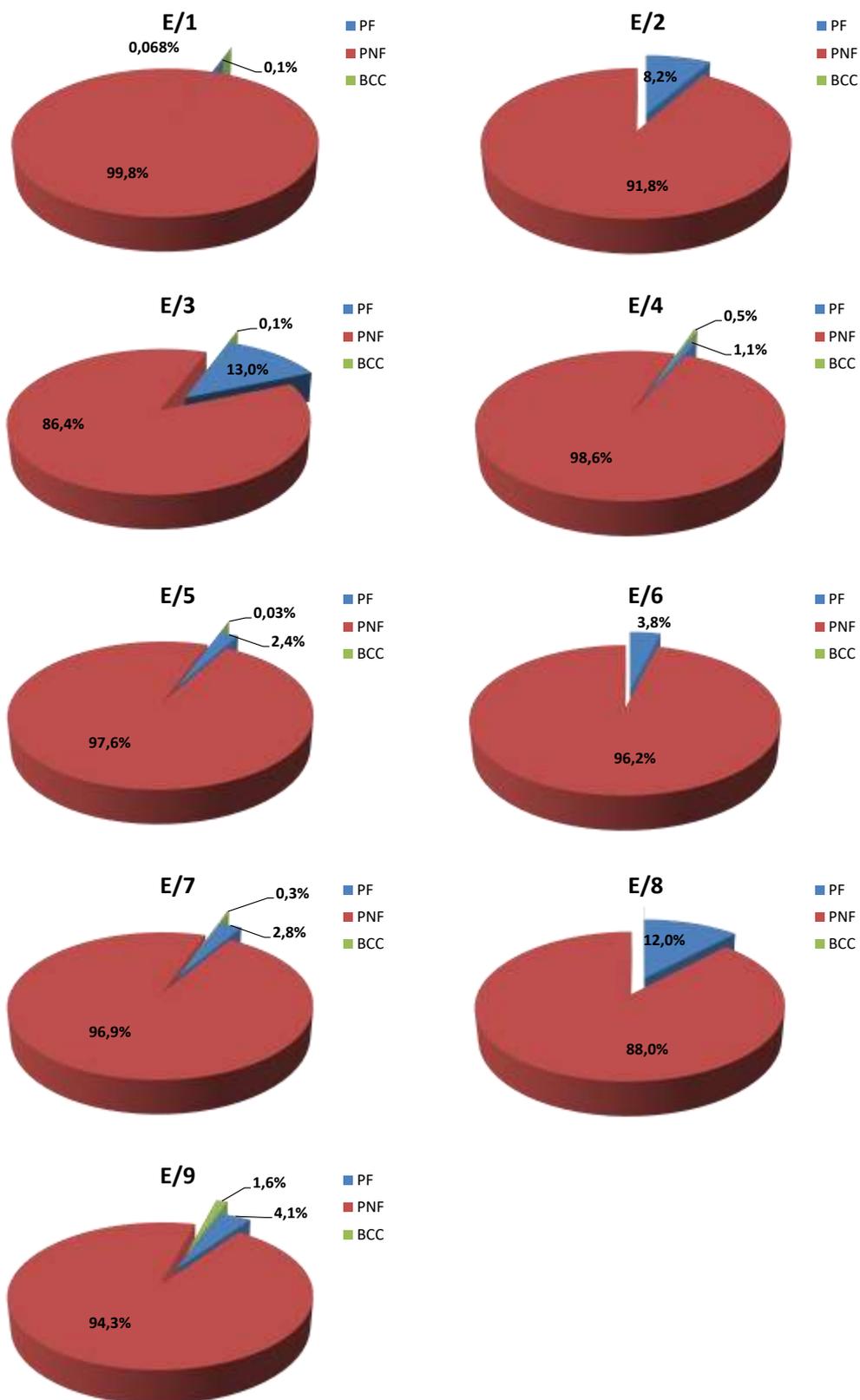


Figura 35: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari



6 Stock complessivo per i beni che non producono reddito

6.1 Quadri riassuntivi Numero Unità per tipologia di intestatari

Gli immobili censiti nel gruppo F sono oltre 3,5 milioni e rappresentano unità identificate al solo scopo inventariale, in quanto non producono reddito (Tabella 22). Sono per la maggior parte aree urbane (F/1), le quali, insieme ai lastrici solari (F/5), rappresentano quelle unità dotate di potenziale autonomia funzionale ma prive di autonomia reddituale e che, seppur pertinenza o dipendenza di altre unità immobiliari, non contribuiscono, per la loro natura, a incrementarne il reddito.

Le altre categorie del gruppo F riguardano unità in corso di costruzione (F/3), di definizione (F/4) o in attesa di dichiarazione (F/6), cioè unità che trovano in queste categorie una collocazione temporanea alla quale dovrà seguire una classificazione rispondente alle definitive caratteristiche che assumeranno quegli immobili.

Infine in questo gruppo di immobili ci sono le unità collabenti (F/2): sono quasi 563 mila (in aumento del 2,7%) e si tratta di immobili che hanno perso la propria capacità reddituale in quanto ridotti in ruderi.

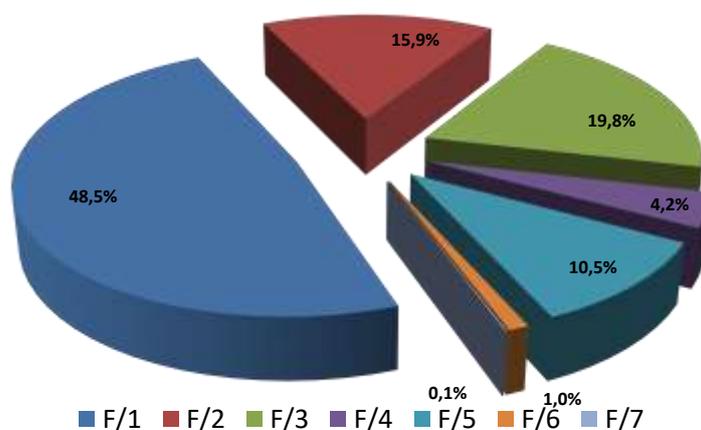
Rispetto al 2018 lo stock complessivo del gruppo F è aumentato dell'1,6%.

In Figura 37 i diversi grafici riportano le quote di rendita attribuite allo stock delle PF, delle PNF e di proprietà comune. In Figura 38 la mappa presenta la distribuzione provinciale delle unità del gruppo F.

Tabella 22: Numero unità immobiliari gruppo F⁹ per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua

Categoria	Intestatari			Totale	Var % 19/18
	PF	PNF	BCC		
F/1	1.223.016	450.948	40.699	1.714.663	2,2%
F/2	504.015	58.307	619	562.941	2,7%
F/3	579.815	120.239	641	700.695	-0,8%
F/4	114.625	31.857	2.076	148.558	0,8%
F/5	317.607	39.750	13.719	371.076	1,0%
F/6	27.925	7.426	22	35.373	4,3%
F/7	807	2.193	10	3.010	71,1%
Totale	2.767.810	710.720	57.786	3.536.316	1,6%

Figura 36: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale



⁹ Nel gruppo F (categorie fittizie di immobili che non producono reddito) non sono conteggiate 19.724 unità ubicate nelle province di Trento e Bolzano censite in categorie non equiparabili o non previste nel resto del territorio italiano. In particolare sono state escluse dal totale del gruppo F 1.512 (di cui 2 in provincia di BS e 1 in provincia di VI) unità nella categoria F/50 (nella quale sono censiti portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili), 13.392 (di cui 132 in provincia di BS e 25 in provincia di VI) unità nella categoria F/9 (nella quale sono censite unità provenienti dal catasto fondiario), 4.694 unità nella categoria F/10 (nella quale sono censite unità dichiarate o ritenute rurali) e 126 unità nella categoria F/11 (nella quale sono censite unità immobiliari in attesa di accatastamento).

Figura 37: Distribuzione stock gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari

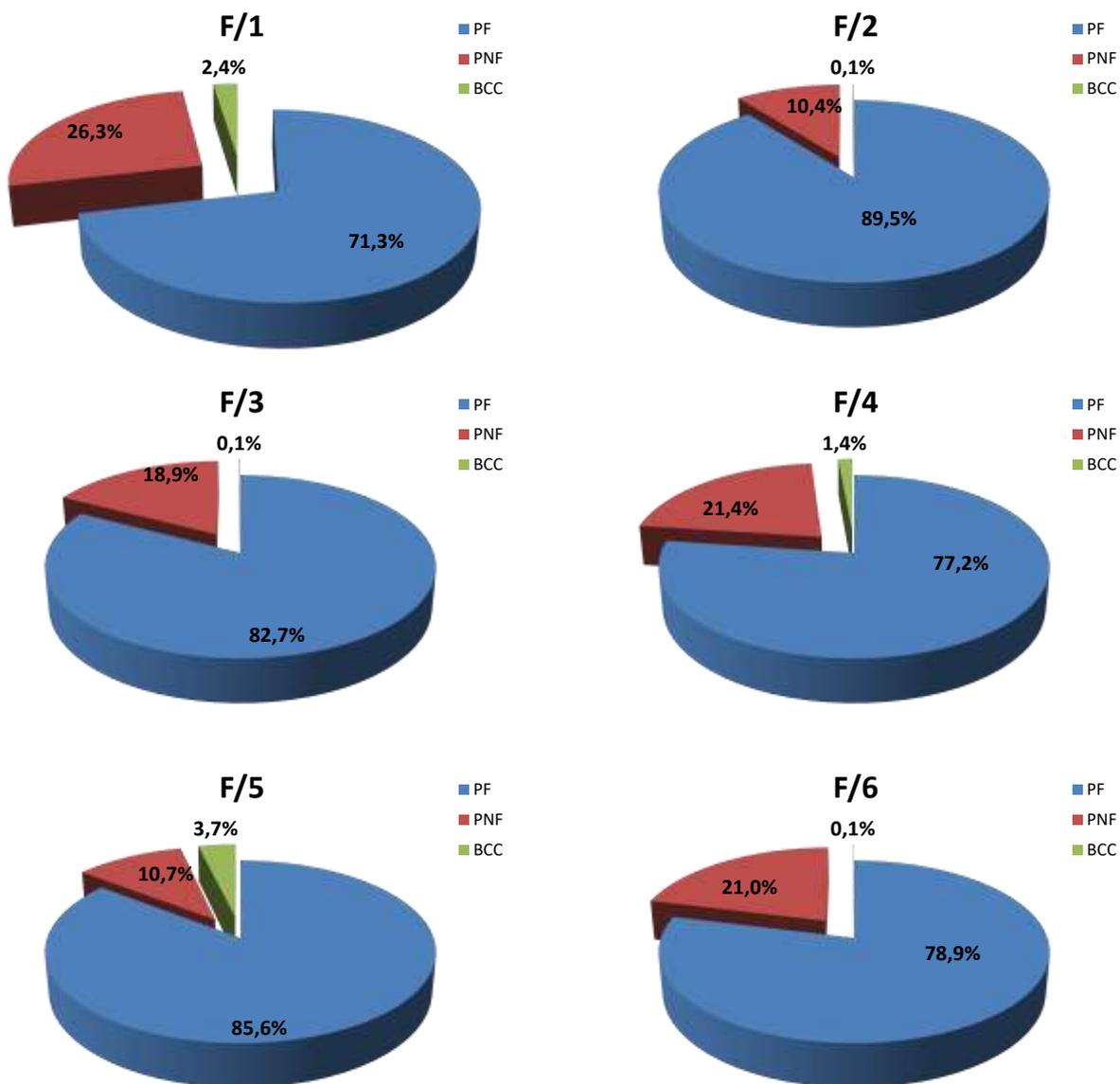
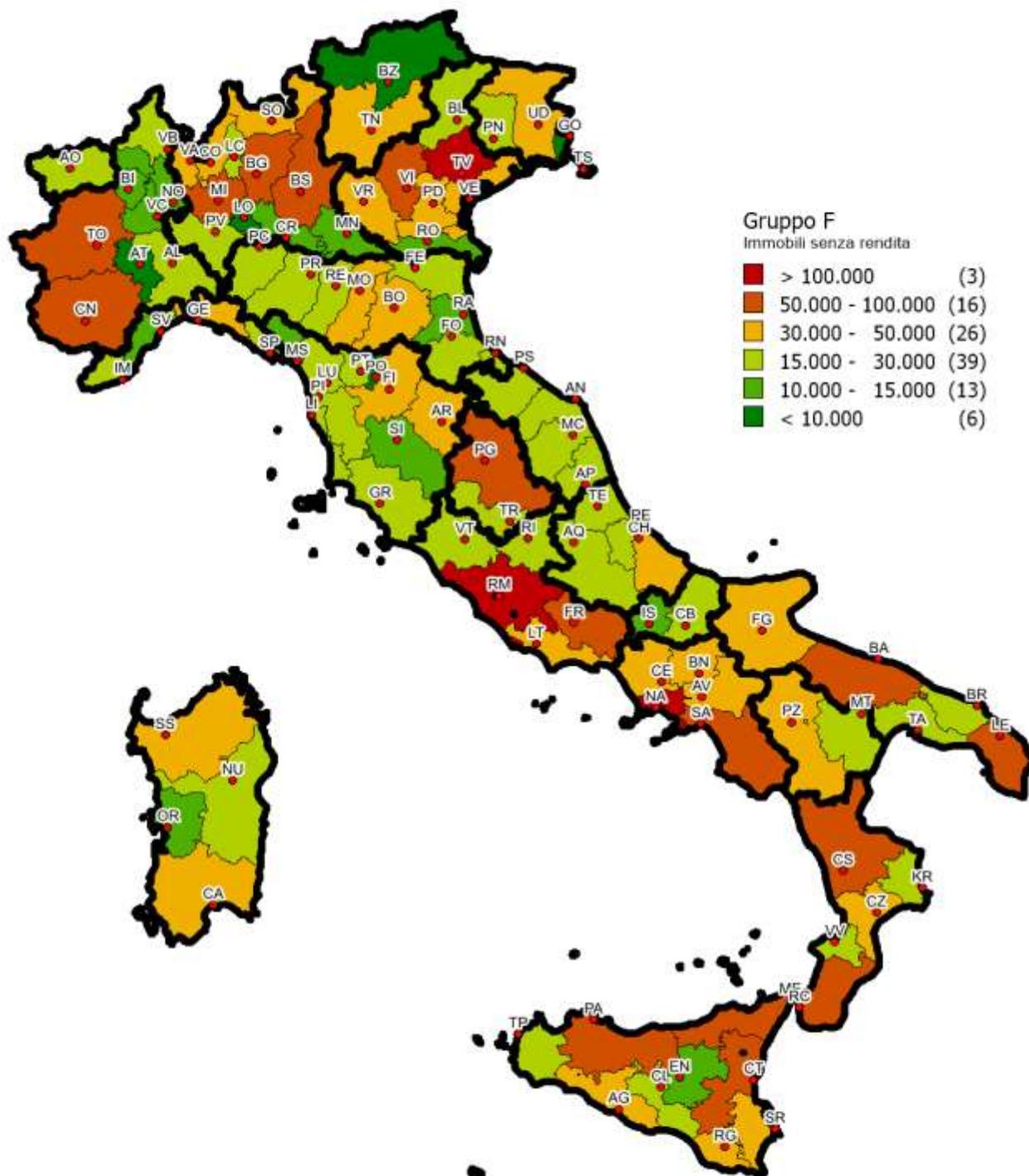




Figura 38: Distribuzione stock gruppo F nelle province italiane



7 Appendice

7.1 Definizioni

Per una migliore specificazione dei termini e dei parametri espressi nel presente rapporto si riportano sinteticamente le descrizioni che seguono.

«**Unità immobiliare urbana**» [u.i.u.]: ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre reddito proprio (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 art. 5.).

«**Rendita catastale**»: rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 n. 652 art. 9.).

«**Consistenza catastale**» (Istruzione II del 24.05.1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. su "Accertamento e Classamento". Paragrafo 11 e seguenti)

gruppo A

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A, così come specificate nel quadro generale (paragrafo 7.4), la consistenza catastale si misura assumendo come elemento unitario il vano utile.

Si considera *vano utile* lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);
- b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, nonché in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
- c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatari, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, ecc.);
- d) dipendenze, e cioè:
 - aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);
 - locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);
 - locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

La consistenza catastale in vani utili si ottiene:

1. conteggiando separatamente e sommando:

- a) come vani utili e per il loro numero effettivo i vani principali normali, cioè quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile della categoria e classe;
- b) come vano utile, la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta - se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe;
- c) come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati - la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;

- d) i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per $\frac{1}{3}$ di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per $\frac{1}{4}$ di vano utile;
2. apportando al risultato del conteggio una aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;
 3. arrotondando, infine, il risultato del conteggio così eseguito al mezzo vano.

gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

1. determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete;
2. apportando ad essa un'aggiunta, o detrazione, nei limiti del 10% per tener conto, sia di altri elementi della consistenza effettiva (dipendenze) che - materialmente, o anche solo economicamente congiunti, nella unità immobiliare, agli elementi già considerati - ne aumentano le utilità ed i comodi, sia di utilità o svantaggi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo;
3. arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato, e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti - principali ed accessori - che costituiscono l'unità immobiliare. Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, aie, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

1) Sommando:

- la superficie utile degli ambienti principali;
- la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;

2) apportando al risultato del conteggio un'aggiunta o detrazione nei limiti ammessi - sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e vantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito;

3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni previste dal punto 2) al risultato del conteggio indicato al punto 1), sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C1 per la quale sono del 20%.

7.2 Note Metodologiche

Le Statistiche catastali, limitate al catasto urbano, possono suddividersi in due grossi blocchi: da un lato quelle che definiamo Statistiche censuarie, ovvero l'estrazione organizzata delle informazioni presenti negli archivi; dall'altra, quelle che definiamo Elaborazioni statistiche, che concernono elaborazioni, appunto, delle informazioni censuarie per fornire un contenuto informativo aggiuntivo a quello disponibile immediatamente dall'estrazione dei dati.

Statistiche censuarie

Le statistiche sono organizzate sia su base provinciale che per capoluogo; i dati comprendono anche quelli relativi alla regione Trentino Alto Adige (province autonome di Trento e Bolzano). Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C, D ed E:

- Numero di Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) censite al catasto urbano per ciascuna categoria catastale vigente:

$$N^{\circ} U.I.U. = \sum_1^n U.I.U.$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- Totale Rendita Catastale (sommatoria delle rendite catastali dell'insieme delle u.i.u. censite al livello territoriale prescelto, per categoria catastale vigente):

$$Totale Rendita catastale = \sum_1^n Rendita catastale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

- Totale Consistenza (gruppi A, B, C):
 - a. in vani per le categorie del gruppo A
 - b. in m³ (metri cubi) per le categorie del gruppo B
 - c. in m² (metri quadrati) per le categorie del gruppo C

$$Totale Consistenza = \sum_1^n Consistenza$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Elaborazioni statistiche

Il livello di dettaglio territoriale è lo stesso delle Statistiche censuarie.

Per ciascuna provincia e capoluogo sono fornite le seguenti informazioni distintamente per ciascuna categoria catastale appartenente ai gruppi A, B, C:

- Consistenza media (vani, m², m³) per unità (rapporto tra totale consistenza della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$ConsistenzaMedia = \frac{TotaleConsistenza}{N^{\circ}U.I.U.}$$

Per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo A e per ciascuna provincia/capoluogo, sono fornite le informazioni statistiche relative a dati di superficie catastale media per u.i.u. e del vano.

Ai fini del calcolo delle medie di superficie:

La banca dati catastale contiene per circa il 93% delle unità del gruppo A la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98, allegato C. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Il calcolo è stato effettuato nei soli casi in cui il campione di unità corredate da superficie ai sensi del DPR 138/98 risultava pari almeno al 25% dell'universo corrispondente, sempre in ambito comunale, e comunque maggiore di 50 unità. Inoltre, applicando la stessa regola, è stata determinata per ciascun comune la superficie media del vano per la destinazione abitativa, senza la distinzione della singola categoria catastale. La superficie di ciascuna unità del territorio nazionale è stata quindi stimata moltiplicando la consistenza in vani per la superficie media del vano rilevata nello specifico comune e per la relativa categoria (quando calcolata) ovvero per la destinazione abitativa.

Ai fini del calcolo delle superficie medie:

1. è stata calcolata la superficie totale di ogni provincia sommando le superfici catastali determinate secondo il DPR 138/98 delle u.i.u. appartenenti al gruppo A a livello comunale quando disponibili in banca dati;
2. per il gruppo A è stata effettuata un'analisi della distribuzione di frequenza delle superfici medie dei vani comunali (vani medi), che ha consentito di individuare in 45 comuni un valore anomalo del vano medio (valori esterni al range 15 – 30 m²). In tali comuni è stata quindi corretta la superficie media del vano attribuendogli il valore medio provinciale depurato delle code ed è stata ricalcolata la superficie comunale moltiplicando il vano medio corretto per la consistenza in vani;
3. è stata presa a riferimento la consistenza in vani catastali moltiplicata per la superficie media di vano (vano medio) calcolata a livello comunale come rapporto fra superficie totale e totale consistenza;
4. è stata elaborata la superficie totale di provincia come somma delle superfici dei comuni di appartenenza.

$$Superfici\Totale = \sum_1^n Superfici\Comunale$$

n = comuni della provincia/capoluogo

Sono fornite pertanto le seguenti informazioni:

- Superficie media per unità (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale unità della provincia/del capoluogo):

$$Superfici\Media\UIU = \frac{Superfici\Totale}{N^{\circ}U.I.U.}$$

- Superficie media del vano (rapporto tra superficie totale della provincia/del capoluogo e totale consistenza della provincia/del capoluogo):

$$Superfici\Media\Vano = \frac{Superfici\Totale}{Totale\Consistenza}$$

Per ciascuna provincia/capoluogo infine è stato elaborato il N° U.I.U. (totale unità) appartenenti alle categorie del gruppo F.

7.3 Tabella delle aggregazioni di categorie catastali

TABELLA DELLE AGGREGAZIONI DI CATEGORIE CATASTALI		
GRUPPO A	DESTINAZIONE ORDINARIA RESIDENZIALE	A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8-A/9-A/11
A/10	DESTINAZIONE ORDINARIA UFFICI E STUDI PRIVATI	A/10
GRUPPO B	DESTINAZIONE ORDINARIA	B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-B/7-B/8
GRUPPO C	DESTINAZIONE ORDINARIA	C/1-C/2-C/3-C/4-C/5-C/6-C/7
GRUPPO D	DESTINAZIONE SPECIALE	D/1-D/2-D/3-D/4-D/5-D/6-D/7-D/8-D/9-D/10
GRUPPO E	DESTINAZIONE PARTICOLARE	E/1-E/2-E/3-E/4-E/5-E/6-E/7-E/8-E/9
GRUPPO F	IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO	F/1-F/2-F/3-F/4-F/5-F/6-F/7
ALTRO E BCNC	U.I.U. FUORI TARIFFA - UNITA' PARTITA R – USO NON ACCERTATO – U.I.U. DA ACCERTARE BENI COMUNI NON CENSIBILI	

7.4 Il quadro generale delle categorie catastali

Nel paragrafo che segue è riportato il Quadro generale delle categorie catastali mediante cui si comprende significato e composizione tipologica dei diversi gruppi di immobili identificati da una lettera dell'alfabeto, così come compaiono nelle tabelle dei precedenti capitoli.

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A sono unità abitative e nella categoria A/10 uffici e studi privati

- A/1** - Abitazioni di tipo **signorile**.
- A/2** - Abitazioni di tipo **civile**.
- A/3** - Abitazioni di tipo **economico**.
- A/4** - Abitazioni di tipo **popolare**.
- A/5** - Abitazioni di tipo **ultrapopolare**.
- A/6** - Abitazioni di tipo **rurale**.
- A/7** - Abitazioni in **villini**.
- A/8** - Abitazioni in **ville**.
- A/9** - **Castelli, palazzi** di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10** - **Uffici e studi** privati.
- A/11** - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**.

GRUPPO B sono unità destinate ad uso collettivo

- B/1** - **Collegi e convitti**, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.
- B/2** - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- B/3** - **Prigioni** e riformatori.
- B/4** - **Uffici pubblici**.
- B/5** - **Scuole**, laboratori scientifici.
- B/6** - **Biblioteche**, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9.
- B/7** - **Cappelle e oratori** non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8** - **Magazzini** sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C sono unità a destinazione ordinaria commerciale e varia

- C/1** - **Negozi** e botteghe.
- C/2** - **Magazzini** e locali di deposito.
- C/3** - **Laboratori** per arti e mestieri.
- C/4** - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/5** - **Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/6** - **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**.
- C/7** - **Tettoie** chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1** - **Opifici**.
- D/2** - **Alberghi e pensioni**.
- D/3** - **Teatri, cinematografi**, sale per concerti e spettacoli e simili.
- D/4** - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/5** - **Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/6** - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/7** - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8** - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività commerciale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9** - **Edifici galleggianti o sospesi** assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10** - **Fabbricati per funzioni produttive** connesse alle attività agricole.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

- E/1 - **Stazioni** per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 - **Ponti comunali e provinciali** soggetti a pedaggio.
- E/3 - **Costruzioni e fabbricati** per speciali **esigenze pubbliche**.
- E/4 - **Recinti chiusi** per speciali **esigenze pubbliche**.
- E/5 - Fabbricati costituenti **fortificazioni** e loro dipendenze.
- E/6 - **Fari, semafori, torri** per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7 - **Fabbricati** destinati **all'esercizio pubblico dei culti**.
- E/8 - **Fabbricati e costruzioni nei cimiteri**, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 - **Edifici a destinazione particolare** non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO

GRUPPO F¹⁰

- F/1 - **Area urbana**.
- F/2 - Unità **collabente**.
- F/3 - Unità **in corso di costruzione**.
- F/4 - Unità **in corso di definizione**.
- F/5 - **Lastrico solare**.
- F/6 - **Fabbricato in attesa di dichiarazione**.
- F/7 - **Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione**.

ALTRO

Nella voce **Altro** non presente nel quadro generale delle categorie catastali ma presente in questo documento, sono comprese tutte le unità "in lavorazione" e che quindi non trovano al momento della rilevazione collocazione precisa nelle altre tipologie catastali.

- Unità Immobiliari Urbane **fuori tariffa**
- Unità **partita R**
- Uso **non accertato**
- Unità Immobiliari Urbane **da accertare**

¹⁰ Per le categorie da F/1 a F/5 cfr. decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998. La categoria F/6 è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009. La categoria F/7 è stata introdotta con circolare dell'Agenzia delle Entrate n°18/E del 08-06-2017. In essa vengono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione".

Nelle province di Trento e Bolzano sono previste oltre la categoria F/7, anche le categorie F/9, F/10, F/11 e F/50. In particolare nella provincia di Bolzano in F/9 unità proveniente dal catasto fondiario; in F/10 fabbricati ritenuti rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di classamento, in F/50 sono censite portici, porzioni di fabbricati, beni comuni non censibili. Nella provincia di Trento in F/9 sono censite unità provenienti dal catasto fondiario - da verificare; in F/10 unità dichiarate o ritenute rurali; in F/11 unità immobiliari in attesa di accatastamento.

Indice delle tabelle

Tabella 1: <i>Stock</i> immobiliare al 31.12.2019	4
Tabella 2: Numero di unità immobiliari per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua	6
Tabella 3: Rendita catastale in euro per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari e variazione % annua	8
Tabella 4: Rendite catastali medie in euro per unità per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	9
Tabella 5: Numero unità immobiliari residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	10
Tabella 6: Rendite catastali in euro unità residenziali per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	13
Tabella 7: Rendite catastali medie in euro per unità immobiliare ad uso abitativo, per categoria catastale e tipologia di intestatari	15
Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	16
Tabella 9: Superficie media (m ²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari	16
Tabella 10: Numero unità immobiliari gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	19
Tabella 11: Numero unità immobiliari gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	22
Tabella 12: Rendite catastali in euro gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	25
Tabella 13: Rendite catastali in euro gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	27
Tabella 14: Consistenza in vani e superficie media delle unità A/10 per tipologia di intestatari	29
Tabella 15: Volume medio (m ³) delle unità del gruppo B per tipologia di intestatari	29
Tabella 16: Superficie media (m ²) delle unità del gruppo C per tipologia di intestatari	29
Tabella 17: Numero unità immobiliari gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	30
Tabella 18: Rendite catastali in euro gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	33
Tabella 19: Distribuzione % per classi di rendita catastale in euro del numero di unità immobiliari gruppo D	35
Tabella 20: Numero unità immobiliari gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	38
Tabella 21: Rendite catastali in euro gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	41
Tabella 22: Numero unità immobiliari gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari e variazione % annua	43

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione <i>stock</i> immobiliare al 31.12.2019	5
Figura 2: Distribuzione <i>stock</i> complessivo per tipologia di intestatari	6
Figura 3: Distribuzione <i>stock</i> per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	7
Figura 4: Distribuzione rendita catastale per tipologia di intestatari	8
Figura 5: Distribuzione rendita catastale per gruppi di categorie catastali e per tipologia di intestatari	9
Figura 6: Distribuzione <i>stock</i> abitazioni per categoria catastale	10
Figura 7: Distribuzione <i>stock</i> residenziale per categoria catastale e per tipologia di intestatari	11
Figura 8: Distribuzione <i>stock</i> residenziale nelle province italiane	12
Figura 9: Distribuzione rendita catastale delle abitazioni per categoria catastale	13
Figura 10: Distribuzione rendita catastale abitazioni per categoria catastale e per tipologia di intestatari	14
Figura 13: Distribuzione <i>stock</i> A/10 per tipologia di intestatari	17
Figura 14: Distribuzione <i>stock</i> A/10 nelle province italiane	18
Figura 15: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B per categoria catastale	19
Figura 16: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari	20
Figura 17: Distribuzione <i>stock</i> gruppo B nelle province italiane	21
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C per categoria catastale	22
Figura 19: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari	23
Figura 20: Distribuzione <i>stock</i> gruppo C nelle province italiane	24
Figura 21: Distribuzione rendita catastale unità A/10 per tipologia di intestatari	25
Figura 22: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale	25
Figura 23: Distribuzione rendita catastale gruppo B per categoria catastale e per tipologia di intestatari	26
Figura 24: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale	27
Figura 25: Distribuzione rendita catastale gruppo C per categoria catastale e per tipologia di intestatari	28
Figura 26: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D per categoria catastale	30
Figura 27: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari	31
Figura 28: Distribuzione <i>stock</i> gruppo D (con rendita catastale) nelle province italiane	32
Figura 29: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale	33
Figura 30: Distribuzione rendita catastale gruppo D per categoria catastale e per tipologia di intestatari	34
Figura 31: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari gruppo D	35
Figura 32: Distribuzione per classi di rendita catastale in euro delle unità immobiliari categorie gruppo D	36
Figura 33: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E per categoria catastale	38
Figura 34: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari	39
Figura 35: Distribuzione <i>stock</i> gruppo E (con rendita catastale) nelle province italiane	40
Figura 36: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale	41
Figura 37: Distribuzione rendita catastale gruppo E per categoria catastale e per tipologia di intestatari	42
Figura 38: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F per categoria catastale	43
Figura 39: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F per categoria catastale e per tipologia di intestatari	44
Figura 40: Distribuzione <i>stock</i> gruppo F nelle province italiane	45